

Planschade(risico)analyse Schinkelkwadrant-Zuid te Heerlen

Gemeente Heerlen

Definitief



Planschade(risico)analyse Schinkelkwadrant-Zuid te Heerlen

Gemeente Heerlen

Definitief

Rapportnummer:	211X03906.061621_2_5
Datum:	30 juli 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Multi Vastgoed, de heer Bagchus
Projectteam BRO:	Grietje Pepping, Jasmijn van Tilburg
Trefwoorden:	Planschade, risicoanalyse, Schinkelkwadrant-Zuid centrum te Heerlen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (14)
Beknopte inhoud:	In deze planschade(risico)analyse wordt beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project "Schinkelkwadrant-Zuid" kan leiden tot reële planschadeclaims. De conclusie is dat er een reële kans is op lichte tot gemiddelde planschade.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave	pagina
SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vraagstelling	5
1.3 Verantwoording	6
1.4 Opbouw rapport	7
2. HUIDIGE SITUATIE	9
3. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING	11
3.1 Bestemming 'Centrum'	11
3.1.1 Bestemmingsomschrijving	11
3.1.2 Bouwregels	12
3.2 Bestemming 'Centrum - 2'	13
3.2.1 Bestemmingsomschrijving	13
3.2.2 Bouwregels	14
4. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	15
4.1 Bestemming 'Centrumvoorzieningen en Wonen'	15
4.1.1 Bestemmingsomschrijving	15
4.1.2 Bouwregels	15
4.2 'Centrumvoorzieningen en/of Wonen'	16
4.2.1 Bestemmingsomschrijving	16
4.2.2 Bouwregels	16
4.3 'Kantoren'	17
4.3.1 Bestemmingsomschrijving	17
4.3.2 Bouwregels	17
4.4 'Voetgangersgebied of plein en/of Centrumvoorzieningen'	17
5. PLANVERGELIJKING	18
5.1 Inleiding	19
5.2 Planvergelijking	19
5.2.1 Besluit tot wijziging van planologisch regime	19

5.2.2	Ontstaat er een wijziging van de juridisch-planologische situatie?	20
5.2.3	Zal er een nadeliger planologische situatie ontstaan?	24
6.	PLANSCHADERISICOBEOORDELING	27
6.1	Belanghebbenden	27
6.2	Belanghebbende eigenaren/exploitanten van bedrijven, kantoren en centrumvoorzieningen	28
6.3	Belanghebbende eigenaren van woningen	29
6.3.1	Vermindering van uitzicht	30
6.3.2	Aantasting van de privacy	31
6.3.3	Milieuhinder	32
6.3.4	Verkeers- en parkeerdruk	32
6.4	Conclusie schadebeoordeling	33
7.	TOEREKENINGSVRAGEN	35
7.1	Voordeelverrekening	35
7.2	Schade voorkomen/beperken	35
7.3	Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding	36
7.4	Normaal maatschappelijk risico	36
7.5	Anderszins verzekerd	37
8.	CONCLUSIE EN ADVIES	39
BIJLAGEN		
	Bijlage 1: Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro	
	Bijlage 2: Taxatierapport	

SAMENVATTING

Probleemstelling

Initiatiefnemer is voornemens om het project "Schinkelkwadrant-Zuid" te realiseren. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van het project "Schinkelkwadrant-Zuid" zowel ruimtelijk als functioneel niet mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van het project "Schinkelkwadrant-Zuid" een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro worden doorlopen. In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van dit project kan leiden tot reële planschadeclaims.

Conclusie

Er is een reële kans op lichte tot gemiddelde planschade.

Motivering

De juridisch - planologische wijziging zal voor de eigenaren/bewoners van de woningen aan de Geerstraat 8 t/m 32A en Honingmannstraat 29 t/m 45 tot gevolg hebben dat door vermindering van uitzicht en bezonning en een toename van aantasting van de privacy en milieuhinder zij in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren. Genoemde eigenaren/bewoners hebben daarom een reële kans op gemiddelde planschade.

De juridisch - planologische wijziging zal voor de eigenaren/bewoners van de woningen uit de complexen Promenade 5 t/m 155 en Geleenstraat 82 t/m 146 en de woningen Honingmannstraat 9, 11 en 13 tot gevolg hebben dat door enige vermindering van uitzicht en enige toename van aantasting van de privacy zij in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren. Genoemde eigenaren/bewoners hebben daarom een reële kans op lichte planschade.

Gelet op de beantwoording van de toerekeningsvragen komt de planschade – met uitzondering van het normaal maatschappelijk risico – geheel voor vergoeding in aanmerking.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door Multi Vastgoed (hierna te noemen: de initiatiefnemer) is opdracht verstrekt om een herziening van de planschaderisicoanalyse uit te voeren in verband met het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project "Schinkelkwadrant-Zuid" te Heerlen. Het project "Schinkelkwadrant-Zuid" betreft een herontwikkeling van het winkelcentrum De Plu te Heerlen-centrum. (hierna te noemen: het project "Schinkelkwadrant-Zuid").

De locatie van het project "Schinkelkwadrant-Zuid" is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "City-west", ter plaatse van de bestemmingen 'Centrumvoorzieningen en Wonen', 'Centrumvoorzieningen en/of Wonen', 'Voetgangergebied of plein en/of Centrumvoorzieningen' en 'Kantoren'. Op grond van dit bestemmingsplan is de realisatie van het project "Schinkelkwadrant-Zuid" ruimtelijk en functioneel niet mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van het project "Schinkelkwadrant-Zuid" een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen Wro) worden doorlopen. In dit bestemmingsplan "Schinkelkwadrant-Zuid" krijgt de betreffende locatie de bestemmingen 'Centrum' en 'Centrum - 2'.

1.2 Vraagstelling

Elke ruimtelijke ontwikkeling heeft gevolgen. Een van de mogelijke gevolgen is dat schade wordt toegebracht aan derden. In beginsel moeten derden die schade zelf dragen. Het kan echter voorkomen dat de gevolgen van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling voor derden zo nadelig zijn, dat een tegemoetkoming in de kosten op zijn plaats is. Het gaat daarbij om schade die redelijkerwijs niet ten laste van derden behoort te blijven omdat de schade uitstijgt boven de normale schade die eenieder moet dragen. In zo'n situatie kunnen belanghebbenden bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een aanvraag indienen voor een tegemoetkoming in planschade als gevolg van een wijziging van het juridisch-planologische regime. Wanneer deze aanvraag terecht blijkt, is het college van burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in artikel 6.1 Wro, en onder de voorwaarden daar genoemd, gehouden de betreffende aanvrager een tegemoetkoming in planschade toe te kennen.

In deze risicoanalyse wordt de vraag beantwoord of eventuele planschadeclaims kans van slagen hebben. Initiatiefnemer heeft aan BRO, adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu, de opdracht gegeven om deze planschaderisicoanalyse uit te voeren ten aanzien van het aantal en het realiteitsgehalte van eventuele plan-

schadeclaims. De resultaten van de analyse geven de initiatiefnemer de mogelijkheid om zich op deze eventuele claims voor te bereiden. Als blijkt dat het aantal reële claims omvangrijk is, kan initiatiefnemer daarop inspelen en eventueel besluiten het stedenbouwkundig plan op onderdelen aan te passen en/of een financiële reservering op te nemen in de exploitatieopzet van het project. De omvang van deze financiële reservering kan door de initiatiefnemer bepaald worden op basis van de resultaten uit een onderzoek naar de werkelijke planschadekosten. Dit laatste onderzoek naar de werkelijke kosten die met de vergoeding van eventuele reële claims verbonden zijn, is als bijlage bij de rapport gevoegd.

1.3 Verantwoording

In de onderhavige planschaderisicoanalyse is uitgegaan van de navolgende wetgeving/stukken:

- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- De jurisprudentie zoals deze geldend is ten tijde van het opstellen van deze planschaderisicoanalyse;
- Bestemmingsplan "City-west", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Heerlen op 12 januari 1993, in werking getreden op 25 mei 1994 en vervolgens onherroepelijk geworden op 9 mei 1995;
- Bestemmingsplan "Schinkelkwadrant-Zuid", d.d. 10 juli 2013, opgesteld door BRO.

Benadrukt dient te worden dat onderhavige planschaderisicoanalyse is opgesteld op basis van voorlopige gegevens. Indien na inwerkingtreding van het nieuwe juridisch-planologische regime aanvragen tot vergoeding van planschade worden ingediend, kan een schadebeoordelingscommissie na een diepgaand onderzoek op basis van de definitieve gegevens, het horen van belanghebbenden en een bezichtiging van het object tot een ander oordeel kan komen zowel voor wat betreft de mogelijkheid op vergoeding van planschade als de omvang van deze tegemoetkoming op de peildatum. Voorts kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep tot een andere uitkomst leiden. Onderhavige planschaderisicoanalyse dient dan ook enkel als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe juridisch-planologische regime.

1.4 Opbouw rapport

Deze planschade(risico)analyse richt zich op het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve het project "Schinkelkwadrant-Zuid" in het centrum van Heerlen. Daartoe zal in hoofdstuk 2 de huidige, feitelijke situatie worden beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de toekomstige juridisch-planologische situatie beschreven en wordt in hoofdstuk 4 het vigerende juridisch-planologische regime geanalyseerd.

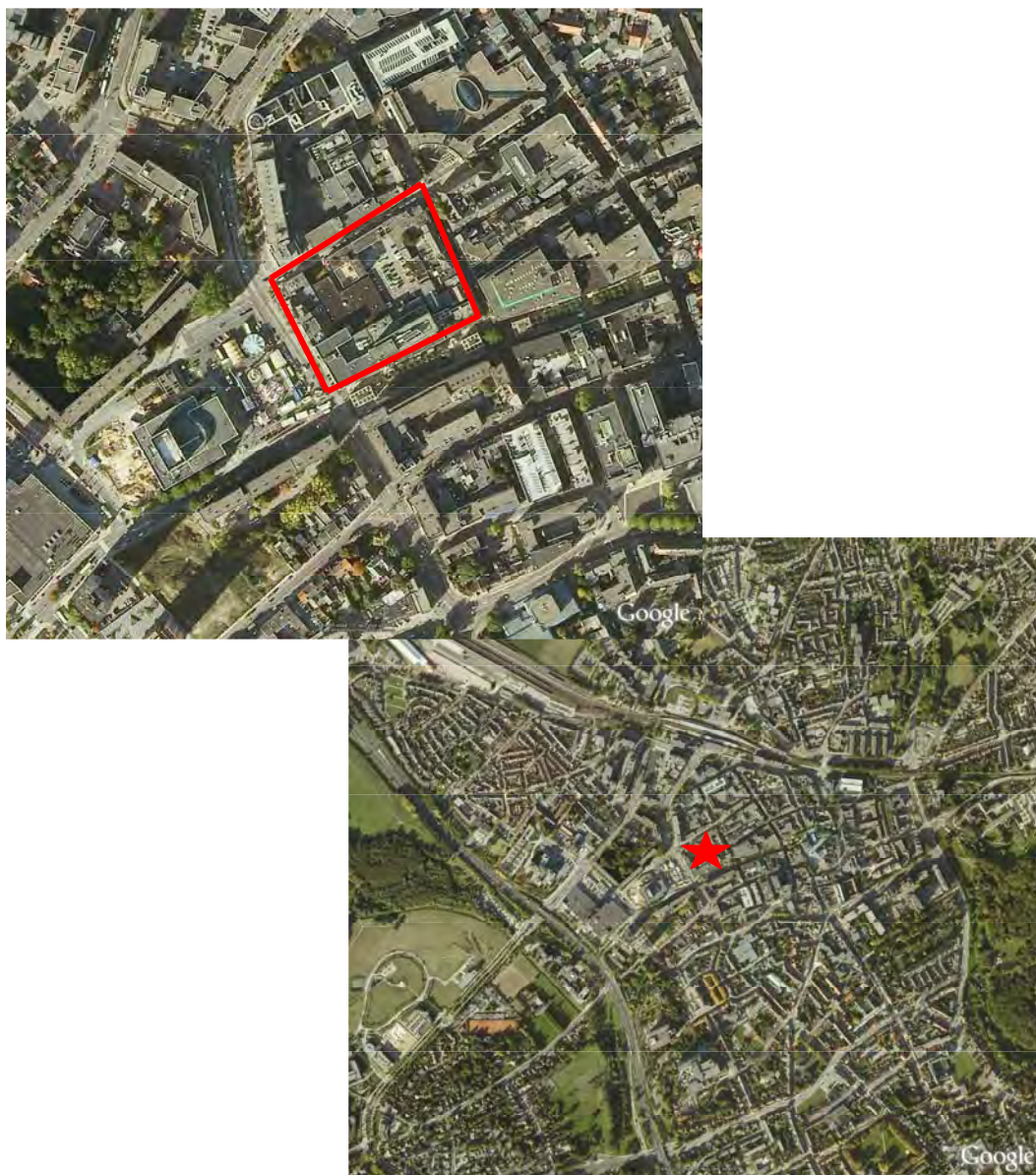
De daadwerkelijke planvergelijking vindt plaats in hoofdstuk 5. Mede aan de hand van de planvergelijking wordt in hoofdstuk 6 voorts beoordeeld of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro.

In hoofdstuk 7 komen de toerekeningsvragen zoals de voordeelverrekening, voorzienbaarheid van de schade, het normaal maatschappelijk risico en de kwestie of de eventuele schade reeds anderszins is verzekerd aan de orde. Het rapport wordt afgesloten met een conclusie in hoofdstuk 8.

In de bijlage is - naast het taxatierapport - een algemene toelichting opgenomen over planschade, de wettelijke grondslag en de belangrijkste jurisprudentie.

2. HUIDIGE SITUATIE

De locatie van het project "Schinkelkwadrant-Zuid" betreft een herontwikkeling van het winkelcentrum De Plu dat is gelegen in het centrum van Heerlen, gelegen in gemeente Heerlen. De locatie is gelegen tussen vier wegen, namelijk de Honigmannstraat, de Promenade, de Geerstraat en de Schinkelstraat.



Figuur 1: Impressie ligging van het project "Schinkelkwadrant-Zuid"

3. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

Het project wordt gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan "Schinkelkwadrant-Zuid", ter plaatse van de bestemmingen 'Centrum' en 'Centrum - 2'.

3.1 Bestemming 'Centrum'

Ten aanzien van de bestemming 'Centrum' gaan de navolgende planregels gelden.

3.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. dienstverlening, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van maatschappelijke dienstverlening;
- c. horeca categorie 1 (winkelondersteunende horeca) tot en met 3 (bar, (eet)café etc.), voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen, 'specifieke vorm van kantoor - stadskantoor'(gemeentelijke overheidstaken) en 'specifieke vorm van kantoor - bestaande kantoorvoorzieningen', voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - stadskantoor', kantoorvoorzieningen uitsluitend in de vorm van een stadskantoor zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – bestaande kantoorvoorzieningen', bestaande kantoorvoorzieningen zijn toegestaan;
- e. leisure (sport en entertainment, kunst, cultuur en educatie, natuur en recreatie), voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- f. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'wonen' met dien verstande dat wonen niet op de begane grond is toegestaan, met uitzondering van ontsluitingsvoorzieningen ten behoeve van woningen;
- g. verblijfsgebied;

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- h. gebouwen;
- i. onderdoorgangen en ondergrondse gebouwen;
- j. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
- k. verhardingen en terrassen;
- l. kunstobjecten;
- m. groenvoorzieningen;
- n. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- o. voorzieningen van algemeen nut;
- p. bijbehorende voorzieningen.

Eisen oppervlakte dan wel aantal gebruiksvormen

Het gebruik van de in 3.1.1 genoemde doeleinden dient aan de volgende eisen te voldoen:

- a. voor de hieronder genoemde functies dient de volgende maximale bruto vloeroppervlakte in acht te worden genomen:
 - 1. detailhandel: 18.350 m²;
 - 2. leisure, horeca en dienstverlening: 1.150 m²;
 - 3. stadskantoor: 7.000 m²;met dien verstande dat de kantoren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - bestaande kantoorvoorzieningen' niet worden meegerekend bij de bovengenoemde vierkante meters.
- b. binnen de maximaal toegestane 18.350 m² bvo detailhandel dient minimaal één grootschalige detailhandelsvestiging van minimaal 1.500 m² bvo gesitueerd te worden;
- c. verkoopruimtes ten behoeve van detailhandel zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond en de verdiepingen;
- d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 30.

3.1.2 Bouwregels

Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
- c. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overbouwing' is op de begane grond geen bebouwing toegestaan;
- e. Het aantal vierkante meters bvo ten behoeve van detailhandel, leisure, horeca, dienstverlening en stadskantoor mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. De aard van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient bij de bestemming te passen.

3.2 Bestemming 'Centrum - 2'

Ten aanzien van de bestemming 'Centrum - 2' gaan de navolgende planregels gelden.

3.2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. dienstverlening, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. horeca categorie 1 (winkelondersteunende horeca) tot en met 3 (bar, (eet)café etc.) en 5 (hotel e.d.), voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. kantoren met baliefunctie, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'kantoor' op de verdiepingen tevens kantoren zijn baliefunctie zijn toegestaan;
- e. wonen, met dien verstande dat wonen niet op de begane grond is toegestaan, met uitzondering van ontsluitingsvoorzieningen ten behoeve van woningen en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping', op de verdiepingen uitsluitend wonen is toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen niet toegestaan;

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- g. gebouwen;
- h. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
- i. verhardingen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- l. voorzieningen van algemeen nut;
- m. bijbehorende voorzieningen.

3.2.2 Bouwregels

Gebouwen

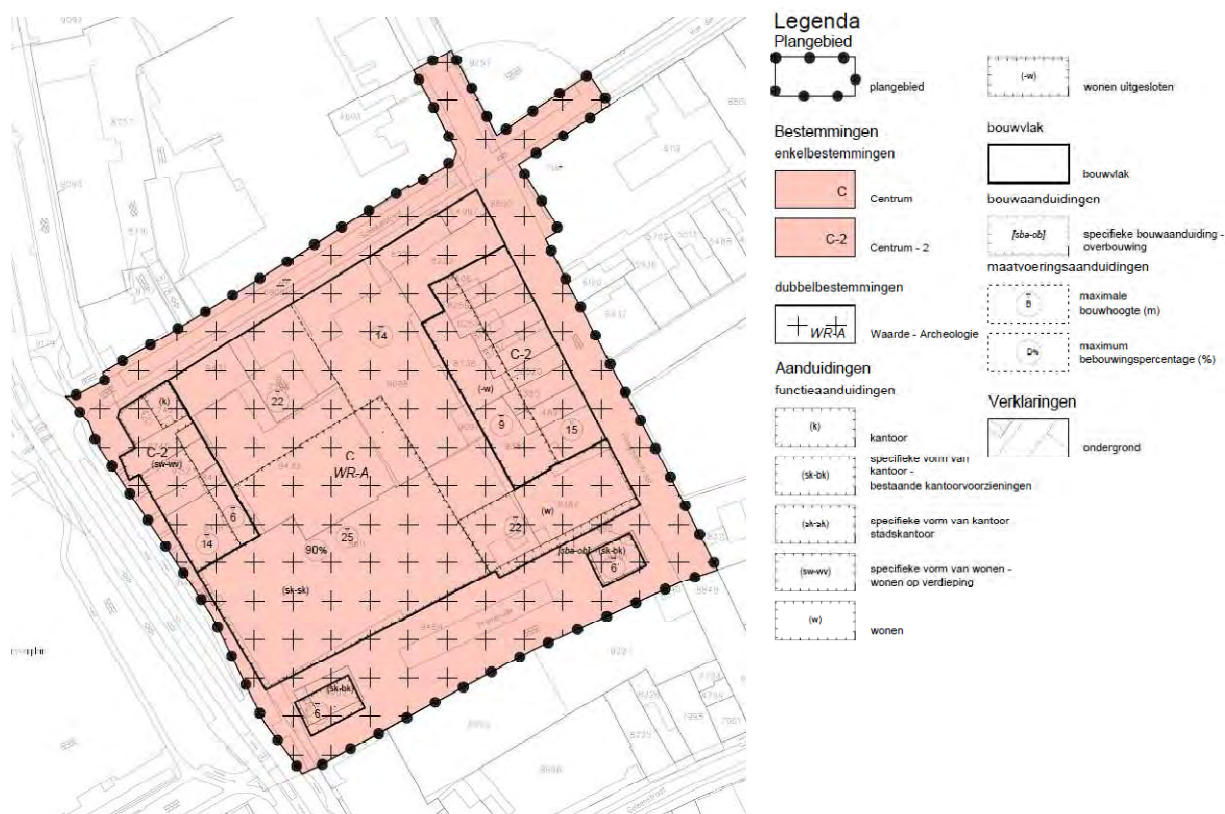
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:

- Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- De aard van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient bij de bestemming te passen.



Figuur 2: Verbeelding bestemmingsplan "Schinkelkwadrant-Zuid"

4. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

In het vigerend bestemmingsplan "City-west" heeft de betreffende locatie van het project "Schinkelkwadrant-Zuid" de bestemmingen 'Centrumvoorzieningen en Wonen', 'Centrumvoorzieningen en/of Wonen', 'Voetgangersgebied of plein en/of Centrumvoorzieningen' en 'Kantoren'.

4.1 Bestemming 'Centrumvoorzieningen en Wonen'

Ten aanzien van de bestemming 'Centrumvoorzieningen en Wonen' gelden de navolgende voorschriften.

4.1.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart 'Centrumvoorzieningen en Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en/of dienstverlening en/of kantoren met baliefunctie en/of horeca, zoals voorkomend in de bij deze voorschriften behorende bedrijvenlijst A en wonen, met dien verstande dat:

- Het wonen uitgesloten is in de op de plankaart ruitvormig gearceerde stroken;
- Het wonen uitgesloten is op de begane grond;
- Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen uitsluitend wonen is toegestaan;
- Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen van het gebied op de plankaart aangeduid met I, tevens kantoren zijn toegestaan;

4.1.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn toegelaten:

- Gebouwen;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Verhardingen;
- Groenvoorzieningen;
- Bijbehorende voorzieningen.

Voor het bouwen van de gebouwen gelden, met inachtneming van artikel 30 van de voorschriften, de volgende eisen:

- Situering: binnen het bestemmingsvlak;
- Bouwhoogte: maximaal de hoogte zoals op de plankaart is aangegeven.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden met inachtneming van het bepaalde in artikel 30, de volgende eisen:

- Situering: binnen het bestemmingsvlak;
- Bouwhoogte: maximaal 2,5 meter;
- Aard: bij de bestemming passend.

4.2 'Centrumvoorzieningen en/of Wonen'

4.2.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als Centrumvoorzieningen en/of Wonen aangegeven gronden zijn bestemd voor detailhandel en/of dienstverlening en/of kantoren met baliefunctie en/of horeca, zoals voorkomend in de bij deze voorschriften behorende bedrijvenlijst A, en/of wonen met dien verstande dat:

- Het wonen uitgesloten is in de op de plankaart ruitvormig gearceerde stroken;
- Het wonen uitsluitend is toegestaan op de boven de begane grond gelegen verdiepingen;

4.2.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn toegelaten:

- Gebouwen;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Verhardingen;
- Groenvoorzieningen;
- Bijbehorende voorzieningen.

Voor het bouwen van de gebouwen gelden, met inachtneming van artikel 30 van de voorschriften, de volgende eisen:

- Situering: binnen het bestemmingsvlak;
- Bouwhoogte: maximaal de hoogte zoals op de plankaart is aangegeven.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden met inachtneming van het bepaalde in artikel 30, de volgende eisen:

- Situering: binnen het bestemmingsvlak;
- Bouwhoogte: maximaal 2,5 meter;
- Aard: bij de bestemming passend.

4.3 'Kantoren'

4.3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als Kantoren aangegeven gronden zijn bestemd voor kantoren, zoals voorkomend in de bij deze voorschriften behorende bedrijvenlijst A.

4.3.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn toegelaten:

- Gebouwen;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Verhardingen;
- Groenvoorzieningen;
- Bijbehorende voorzieningen.

Voor het bouwen van de gebouwen gelden, met inachtneming van artikel 30 van de voorschriften, de volgende eisen:

- Situering: binnen het bestemmingsvlak;
- Bouwhoogte: maximaal de hoogte zoals op de plankaart is aangegeven.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden met inachtneming van het bepaalde in artikel 30, de volgende eisen:

- Situering: binnen het bestemmingsvlak;
- Bouwhoogte: maximaal 2,5 meter;
- Aard: bij de bestemming passend.

4.4 'Voetgangersgebied of plein en/of Centrumvoorzieningen'

In het vigerende bestemming is door GS goedkeuring onthouden aan deze bestemming. In onderhavige analyse gaan we ervan uit dat de bestaande rechten zijn overgenomen in het toekomstig bestemmingsplan.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan "City-west".

5. PLANVERGELIJKING

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vindt de daadwerkelijke planvergelijking plaats. Allereerst worden de vigerende en de toekomstige juridisch-planologische regimes vergeleken. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- Wordt het vigerende regime gewijzigd door een besluit dat is genoemd in artikel 6.1 Wro?
- Ontstaat er een nadeligere planologische situatie?

Bij de beoordeling van de vraag of er een nadeligere planologische situatie ontstaat, moet zowel voor de oude als voor de nieuwe planologische situatie uitgegaan worden van hetgeen planologisch maximaal mogelijk is.¹ De feitelijke situatie is in beginsel niet relevant. Slechts indien realisatie van bouwmogelijkheden feitelijk onmogelijk is of anderszins vaststaat dat realisering niet zal plaatsvinden, kan met de planologische mogelijkheden geen rekening worden gehouden.

5.2 Planvergelijking

Allereerst is het noodzakelijk om te bepalen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro. Van (mogelijke) planschade is sprake als is voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het planologisch regime wordt gewijzigd door een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit;
2. door deze wijziging zal een nadeliger planologische situatie ontstaan.

Derhalve zal worden onderzocht of het planologische regime als beschreven in hoofdstuk 3 een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit betreft en vervolgens of deze leidt tot een wijziging van de juridisch-planologische situatie ter plaatse van het project. Vervolgens zal beoordeeld worden of door deze wijziging een nadeliger planologische situatie zal ontstaan die mogelijk tot schade leidt voor belanghebbenden.

5.2.1 Besluit tot wijziging van planologisch regime

Artikel 6.1 Wro geeft slechts recht op vergoeding van schade die wordt veroorzaakt door de in dat artikel genoemde besluiten en maatregelen. Het project "Schinkelkwadrant-zuid" kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. In dit geval zal een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro

¹ ABRS 9-4-2003, BR 2003, p. 969 (Waterland).

worden doorlopen. Artikel 6.1 lid 2 Wro bepaalt dat een dergelijke oorzaak de gemeente schadelijk kan maken. Het vigerende planologisch regime wordt in dit geval dus gewijzigd door een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit.

De volgende vraag die beantwoord moet worden om te bepalen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro, is of de nieuwe planologische situatie een wijziging van het juridisch-planologisch regime ter plaatse van het project "Schinkelkwadrant-Zuid" tot gevolg zal hebben.

5.2.2 Ontstaat er een wijziging van de juridisch-planologische situatie?

Om te kunnen beoordelen of de juridisch-planologische situatie gewijzigd wordt ter plaatse van de locatie van het project "Schinkelkwadrant-Zuid", wordt het vigerende planologisch-juridische regime vergeleken met het planologisch-juridische regime van de oorzaak als bedoeld in artikel 6.1. Wro. Het gaat bij deze vergelijking niet om de feitelijke situatie, maar om hetgeen juridisch maximaal kan worden gerealiseerd onder de onderscheiden planologische regimes, ongeacht of deze mogelijkheden ook geheel zijn benut.² Er moet dus worden gekeken naar de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die de achtereenvolgende planologische regimes bieden (dit is exclusief de eventueel in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsverplichtingen, ontheffingen of nadere eisen).

Vigerend

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "City-west" zijn centrumvoorzieningen toegestaan, zoals detailhandel, horeca en dienstverlening. Op deze gronden zijn over het algemeen vanaf de eerste verdieping woningen toegestaan. Daarnaast zijn binnen het plangebied kantoren toegestaan, met uitzondering van een aantal plaatsen. Aan de buitenste stroken van het plangebied is een hogere bouwhoogte toegestaan dan in het midden. De toegestane bouwhoogte aan de Schinkelstraat varieert van 14, naar 10 en vervolgens 15 meter. De toegestane bouwhoogte aan de Honigmannstraat mag niet meer dan 15 meter bedragen. De toegestane bouwhoogte aan de promenade varieert van 14, naar 25 en vervolgens 15 meter. De toegestane bouwhoogte aan de Geerstraat bedraagt maximaal 14 meter. De toegestane bouwhoogte van het middelste gedeelte bedraagt 6 meter.

Toekomstig

De bestemming 'Centrum - 2' is opgenomen voor de bestaande bebouwing binnen het plangebied die behouden blijft, aan de zijde van de Geerstraat en de Honigmannstraat. Voor deze delen is voor zover mogelijk aangesloten bij de regeling uit het vigerende bestemmingsplan 'City-west'. Wezenlijke planologische wijzigingen die tot voor vergoeding in aanmerking komende schade leiden, vinden er dan ook niet

² Vgl. ABRS 5 maart 1996, BR 1996/919.

plaats. Ook ter plaatse van de promenade wordt overeenkomstig het vigerend regime bestemd, zoals bijvoorbeeld de bestaande twee kantoorgebouwen.

Op basis van het bestemmingsplan voor het project "Schinkelkwadrant-Zuid" zullen binnen de bestemming 'Centrum' centrumvoorzieningen zoals detailhandel, dienstverlening en horeca worden toegestaan. Daarnaast is leisure mogelijk en een stadskantoor aan de Promenade. Parallel aan de Honingmanstraat en op de hoek Honingmanstraat/ Promenade worden appartementen boven de winkelvoorzieningen gerealiseerd, met een maximale hoogte van 22 meter. In totaal zijn er 30 woningen binnen de bestemming 'Centrum' toegestaan. De bouwhoogte van het stadskantoor op de hoek van de Geerstraat/Promenade mag niet meer bedragen dan 25 meter. De hoogte aan de Schinkelstraat varieert van 14, naar 22 en vervolgens weer 14 meter. Bovendien zal binnen de bestemming 'Centrum' ondergronds bouwen worden toegestaan.

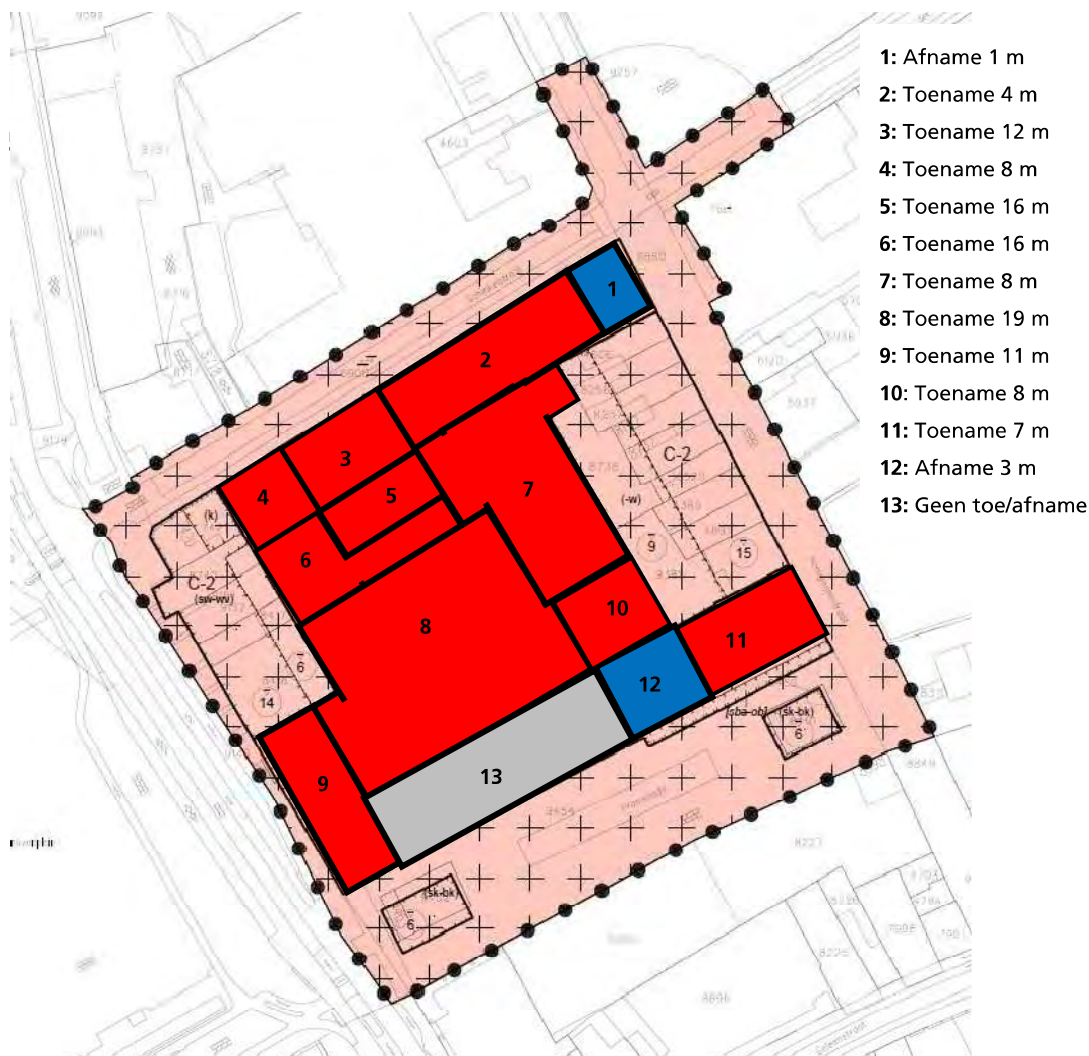
Gevolg

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal het aantal bedrijfsactiviteiten aan de Schinkelstraat toenemen, omdat op deze gronden - waarop in het vigerende plan enkel kantoren zijn toegestaan - tevens centrumvoorzieningen worden toegestaan. Verder blijven binnen de bestemming 'Centrum' de toegestane functies nagenoeg hetzelfde; enkel leisure is eraan toegevoegd. Op een groot gedeelte van het plangebied neemt de bouwhoogte wezenlijk toe. In figuur 5 is aangegeven wat de toe- of afname in bouwhoogte zal zijn en zijn de deelgebieden genummerd. In onderstaande tabel staat dit schematisch weergegeven. De gebieden zijn overeenkomstig figuur 5 ingedeeld.

Gebied	Vigerend plan	Toekomstig bestemmingsplan	Gevolg
1: hoek Schinkelstraat/ Honigmannstraat	Alle verdiepingen: centrumvoorzieningen en kantoren. Eerste en bovenliggende verdiepingen: tevens wonen. Bouwhoogte: 10 m.	Centrumvoorzieningen, wonen niet toegestaan. Bouwhoogte: 14 m.	Functiewijziging: wonen niet toegestaan. Afname in bouwhoogte met 1 m.
2: Schinkelstraat oost	Kantoren. Bouwhoogte: 10 m.	Centrumvoorzieningen, wonen niet toegestaan. Bouwhoogte: 14 m.	Functiewijziging: van kantoren naar centrumvoorzieningen. Toename in bouwhoogte met 4 m.
3: Schinkelstraat midden	Kantoren. Bouwhoogte: 10 m.	Centrumvoorzieningen, wonen niet toegestaan. Bouwhoogte: 22 m.	Functiewijziging: van kantoren naar centrumvoorzieningen. Kantoren zijn niet toegestaan. Toename in bouwhoogte met 12 meter.
4: Schinkelstraat west	Begane grond: centrumvoorzieningen en kantoren. Eerste	Centrumvoorzieningen, wonen niet toegestaan.	Functiewijziging: op verdiepingen worden tevens cen-

	en bovenliggende verdiepingen: uitsluitend wonen en gedeeltelijk kantoren. Bouwhoogte: 14 m.	Bouwhoogte: 22 m.	trumvoorzieningen toegestaan, wonen en kantoren zijn niet meer toegestaan. Toename in bouwhoogte met 8 m.
5: Achterterrein Schinkelstraat midden	Kantoren. Bouwhoogte: 6 m.	Centrumvoorzieningen, wonen niet toegestaan. Bouwhoogte: 22 m.	Functiewijziging: van kantoren naar centrumvoorzieningen. Kantoren zijn niet toegestaan. Toename in bouwhoogte met 16 meter.
6: Achterterrein Schinkelstraat west	Centrumvoorzieningen en kantoren. Eerste en bovenliggende verdiepingen: uitsluitend wonen en gedeeltelijk kantoren. Bouwhoogte: 6 m.	Centrumvoorzieningen, wonen niet toegestaan. Bouwhoogte: 22 m.	Functiewijziging: op verdiepingen worden tevens centrumvoorzieningen toegestaan, wonen en kantoren zijn niet meer toegestaan. Toename in bouwhoogte met 16 m.
7: Achterterrein Schinkelstraat oost	Kantoren (en voor een beperkt deel ook voor centrumvoorzieningen met wonen op de verdiepingen). Bouwhoogte: 6 m.	Centrumvoorzieningen, wonen niet toegestaan. Bouwhoogte: 14 m.	Functiewijziging: van kantoren naar centrumvoorzieningen. Toename in bouwhoogte met 8 m.
8: Geerstraat / Middengebied	Centrumvoorzieningen en kantoren. Eerste en bovenliggende verdiepingen: uitsluitend wonen en gedeeltelijk kantoren. Bouwhoogte: 6 m.	Centrumvoorzieningen, wonen niet toegestaan, en een stadskantoor. Bouwhoogte: 25 m.	Functiewijziging: op verdiepingen worden tevens centrumvoorzieningen toegestaan, wonen en reguliere kantoren zijn niet meer toegestaan (wel een stadskantoor). Toename in bouwhoogte met 19 m.
9: Geerstraat	Centrumvoorzieningen en kantoren. Eerste en bovenliggende verdiepingen: uitsluitend wonen en gedeeltelijk kantoren. Bouwhoogte: 14 m.	Centrumvoorzieningen, wonen niet toegestaan, en een stadskantoor. Bouwhoogte: 25 m.	Functiewijziging: op verdiepingen worden tevens centrumvoorzieningen toegestaan, wonen en reguliere kantoren zijn niet meer toegestaan (wel een stadskantoor). Toename in bouwhoogte met 11 m.
10: Achterterrein Honigmannstraat	Centrumvoorzieningen en kantoren. Eerste en bovenliggende verdiepingen: uitsluitend wonen en gedeeltelijk kantoren.	Centrumvoorzieningen, wonen niet toegestaan. Bouwhoogte: 14 m.	Functiewijziging: op verdiepingen worden tevens centrumvoorzieningen toegestaan, wonen en kantoren zijn niet meer toegestaan.

	Bouwhoogte: 6 m.		Toename in bouwhoogte met 8 m.
11: hoek Promenade/ Honigmannstraat	Alle verdiepingen: centrumvoorzieningen en kantoren. Eerste en bovenliggende verdiepingen: tevens wonen. Bouwhoogte: 15 m.	Centrumvoorzieningen en tevens wonen op de verdieping. Bouwhoogte: 22 m.	Functiewijziging: kantoren niet meer toegestaan. Toename in bouwhoogte met 7 m.
12: Promenade oost	Begane grond: centrumvoorzieningen en kantoren. Eerste en bovenliggende verdiepingen: uitsluitend wonen en kantoren. Bouwhoogte: 25 m.	Centrumvoorzieningen en tevens wonen op de verdieping. Bouwhoogte: 22 m.	Functiewijziging: op de verdieping worden tevens centrumvoorzieningen toegestaan. Afname in bouwhoogte met 3 m.
13: Promenade	Begane grond: centrumvoorzieningen en kantoren. Eerste en bovenliggende verdiepingen: uitsluitend wonen en kantoren. Alle verdiepingen: kantoren. Bouwhoogte: 25 m.	Centrumvoorzieningen, wonen niet toegestaan, en een stadskantoor. Bouwhoogte: 25 m.	Functiewijziging: op de verdieping worden tevens centrumvoorzieningen toegestaan. Wonen wordt niet meer toegestaan. Bouwhoogte blijft gelijk.



Figuur 4: weergave van de gebieden zoals deze in de onderstaande tabel staan beschreven.

De herziening van het bestemmingsplan zal dus op sommige plaatsen leiden tot een verandering in functies en/of bouwhoogtes. Maar leidt dit tot een nadeliger planologische situatie voor belanghebbenden? Om dit te kunnen beoordelen wordt niet gekeken naar de feitelijke situatie, maar naar hetgeen juridisch maximaal kan worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan en het toekomstig bestemmingsplan. Er moet dus worden gekeken naar de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die de achtereenvolgende planologische regimes bieden.

Dit betekent dat bij maximale invulling van het vigerende en toekomstige bestemmingsplan ervan uitgegaan moet worden dat bij het oprichten van bebouwing op basis van dit plan de meest nadelige situering zou kunnen plaatsvinden vanuit het oogpunt van iedere individuele belanghebbende.

Bij het bepalen van het planologisch nadeel moeten de (gebruiks- en bouw)mogelijkheden en mogelijke bijkomende effecten zeer secuur in beeld worden gebracht. Een lichte mate van planologische verslechtering kan alleen maar een lichte mate van schade tot gevolg hebben. In de praktijk is globaal een driedeling ontstaan in ernst en dus omvang van schade:³ lichte, gemiddelde en ernstige schade. De schade is geringer bij slechts een enkele, beperkte schadefactor dan bij een cumulatie van schadefactoren, dan wel een ingrijpende schadefactor; dan is er sprake van gemiddelde schade. Bij ernstige schade is sprake van meerdere schadefactoren die ingrijpend zijn dan wel één schadefactor in zeer ingrijpende mate. Wij zullen voor belanghebbenden nagaan of er sprake is van schade en zo ja, in welke mate.

Om dit te kunnen bepalen is het essentieel om na te gaan wie de belanghebbenden zijn en welke de schadefactoren hierop van toepassing zijn. Daar wordt in het volgende hoofdstuk op ingegaan.

³ *Ruimtelijke Ordening en Bouw*, jaargang 13 – 2004, nr. 3, p. 1 e.v.

6. PLANSCHADERISICOBEOORDELING

6.1 Belanghebbenden

Indien er sprake is van een nadeligere planologische situatie wordt bepaald wie mogelijk degenen zijn die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden of zullen lijden als gevolg van de juridisch-planologische wijziging van het regime. Dit gebeurt aan de hand van het belanghebbendenbegrip zoals dat in artikel 1:2 Awb verwoord is. In het kort betekent dit dat degene wiens belang rechtstreeks betrokken is bij een besluit, belanghebbende is.

De Wet ruimtelijke ordening kent alleen degenen die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden of zullen lijden als gevolg van de juridisch-planologische wijziging van het regime het recht toe op schadevergoeding wegens geleden planschade. Het feit dat de wet een recht op tegemoetkoming toekent aan deze *belanghebbenden* en niet slechts de eigenaar van de grond waarop het juridisch-planologisch regime wordt gewijzigd, zegt meteen iets over de aard van de schade die voor vergoeding in aanmerking komt. In de literatuur wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte schade. Directe schade betreft de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologisch regime ten aanzien van de eigen gronden. De regels van het planologisch regime bepalen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een perceel. Met een planologisch nadelige wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de eigen gronden wordt de gebruiksvrijheid van de eigenaar *direct* beperkt. Ook planologische wijzigingen van de gronden van nabijgelegen percelen kunnen echter de waarde nadelig beïnvloeden. Daarbij gaat het om een vermindering van het genot of nut van de gronden. Het gaat dan om zogenaamde *indirecte* schade.

De belangen van belanghebbenden kunnen zeer uiteenlopen. Zo kunnen bijvoorbeeld de nabijgelegen bedrijven schade lijden door inkomensderving enerzijds en waardedaling van de bedrijfslocatie anderzijds. Voor omwonenden wijst de praktijk uit dat vooral vermindering van het woongenot door aantasting van het woon- en leefklimaat, en de daarmee gepaard gaande waardevermindering van de woning, tot een aanspraak op schadevergoeding kunnen leiden.

Voor onderhavige planschaderisicoanalyse komt het er dus in de eerste plaats op aan vast te stellen wie belanghebbenden zijn in de zin van de wet. Het belanghebbendenbegrip moet hierbij niet te eng worden uitgelegd. Als uitgangspunt geldt dat enkel het feit dat iemand schade lijdt of kan leiden, hem of haar tot belanghebbenden maakt.

Daarna wordt beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling leidt tot een nadeligere planologische situatie en of deze schade *in redelijkheid* voor vergoeding in aanmerking komt. Het gaat hierbij uitsluitend om materiële schade, dat wil zeggen dat de schade in geld uit te drukken moet zijn, zoals bijvoorbeeld de waardevermindering van een woning.

6.2 Belanghebbende eigenaren/exploitanten van bedrijven, kantoren en centrumvoorzieningen

De belanghebbenden binnen en nabij dit plangebied bestaan voornamelijk uit kantoren en centrumvoorzieningen, ofwel niet-woningen (woningen worden beschreven in paragraaf 6.3.). Kunnen de eigenaren/exploitanten hiervan aanspraak maken op een planschadevergoeding als gevolg van inkomensderving enerzijds en waardevermindering van de bedrijfslocatie anderzijds? Voor de omliggende bedrijven en andere niet-woonfuncties geldt dat ze overlast kunnen ervaren als gevolg van een toename van de verkeers- of parkeerdruk. Voor bedrijven zijn met name de bereikbaarheid en de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie (met name in het kader van de milieuzonering) van belang.

In onderhavig geval zal het verkoopvloeroppervlak per saldo toenemen, waardoor de verkeersdruk en parkeerdruk tevens toenemen. Er is een verkeer- en parkeeronderzoek⁴ uitgevoerd om te bepalen welke invloed de beoogde herontwikkeling naar verwachting heeft op het geheel van verkeersbewegingen en parkeren in de omgeving van de locatie. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen problemen te verwachten zijn ten aanzien van de verkeersafwikkeling. Voor wat betreft het parkeren geldt dat de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid wordt opgevangen in de parkeergarages in het centrum van Heerlen. De restcapaciteit in deze garages is voldoende om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen. Ten aanzien van de benodigde voorraad van de commerciële functies binnen het plangebied geldt dat deze grotendeels via vaste, deels in pandige laad- en lospunten zal plaatsvinden. Met betrekking tot de parkeerdruk en verkeersdruk zal er voor bovengenoemde niet-woonfuncties geen nadeliger planologische situatie ontstaan.

Met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden zal er voor bovengenoemde niet-woonfuncties tevens geen nadeliger planologische situatie ontstaan. Uit de tabel van paragraaf 5.2.2. blijkt immers dat het aantal woningen niet aanzienlijk toeneemt. De niet-woonfuncties zullen derhalve niet in hun uitbreidings- en exploitatiemogelijkheden worden ingeperkt door de komst van woningen.

⁴ BRO, Verkeer- en parkeeronderzoek herontwikkeling Schinkelkwadrant-Zuid, 10-07-13.

De eigenaren/exploitanten van de omliggende bedrijven/ niet-woonfuncties zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat

6.3 Belanghebbende eigenaren van woningen

Nabij de locatie van het project zijn een aantal woningen gesitueerd, waarvan de eigenaren als belanghebbenden aangemerkt kunnen worden. Dit is het geval als de woningen zijn gesitueerd nabij een gedeelte van het plangebied waarop een nadelige planologische wijziging zal gaan plaatsvinden. In de volgende tabel is hier een overzicht van opgenomen.

Gebied	Conclusie	Gevolg voor belanghebbende woningen
1: hoek Schinkelstraat/ Honigmannstraat	Afname toegestane functies en bouwhoogte.	Geen nadeliger planologische situatie voor omliggende woningen
2: Schinkelstraat oost	Toename toegestane functies en bouwhoogte.	Geen omliggende woningen.
3: Schinkelstraat midden	Toename toegestane functies en bouwhoogte.	Geen omliggende woningen.
4: Schinkelstraat west	Wijziging toegestane functies en toename bouwhoogte.	Nadeliger planologische situatie voor de belanghebbende woningen uit het complex Geerstraat 24 t/m 32A.
5: Achterterrein Schinkelstraat midden	Toename toegestane functies en bouwhoogte.	Geen omliggende woningen.
6: Achterterrein Schinkelstraat west	Wijziging toegestane functies en toename bouwhoogte.	Nadeliger planologische situatie voor de belanghebbende woningen uit het complex Geerstraat 24 t/m 32A.
7: Achterterrein Schinkelstraat oost	Toename toegestane functies en bouwhoogte.	Nadeliger planologische situatie voor de belanghebbende woningen Honigmannstraat 31 t/m 45.
8: Geerstraat / Middengebied	Wijziging toegestane functies en toename bouwhoogte.	Nadeliger planologische situatie voor de belanghebbende woningen uit het complex Geerstraat 8 t/m 24 en Honigmannstraat 29 t/m 39.
9: Geerstraat	Wijziging toegestane functies en toename bouwhoogte.	Nadeliger planologische situatie voor de belanghebbende woningen uit het complex Geerstraat 8 t/m 22 en Geleenstraat 82 t/m 146.
10: Achterterrein	Wijziging toegestane functies en toena-	Nadeliger planologische situatie voor de

Honigmannstraat	me bouwhoogte.	belanghebbende woningen Honigmannstraat 29 t/m 33
11: hoek Promenade/ Honigmannstraat	Afname toegestane functies en toename bouwhoogte.	Nadeliger planologische situatie voor de belanghebbende woningen uit het complex Promenade 5 t/m 155, Honigmannstraat 9, 11 en 13 en Honigmannstraat 29 t/m 33.
12: Promenade oost	Toename toegestane functies en afname bouwhoogte.	Per saldo – mede gezien de afstand tot omliggende woningen - geen nadeliger planologische situatie
13: Promenade	Wijziging toegestane functies; bouwhoogte blijft gelijk.	Per saldo – mede gezien de afstand tot omliggende woningen - geen nadeliger planologische situatie

Hierbij gaan we er vanuit dat:

- aan de Schinkelstraat tegenover de deelgebieden 3 en 4 geen woningen zijn gevestigd. Op basis van het bestemmingsplan "City-West" zijn immers uitsluitend kantoren toegestaan;
- aan de Honigmannstraat 42 geen woningen zijn gevestigd.

Of het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ook daadwerkelijk tot een verslechtering leidt voor de eigenaren/bewoners van de omliggende woningen, wordt onder meer beoordeeld op grond van de mate waarin het woongenot vermindert. Vermindering van het woongenot door aantasting van het woon- en leefklimaat ten gevolge van een planologische wijziging kan tot schadeplichtigheid van de gemeente leiden. Dit kan enigszins worden geconcretiseerd. Uit de jurisprudentie blijkt namelijk dat de volgende factoren tot schadevergoeding kunnen leiden:

- vermindering van uitzicht;
- aantasting van privacy;
- toename van licht-, geluids- en stankoverlast;
- toename van verkeers- en parkeerdruk.

De hiervoor beschreven factoren moeten in samenhang worden gezien. Cumulatie van deze factoren kan zorgen voor vermindering van het woongenot, ook al veroorzaken zij afzonderlijk gezien wellicht geen hinder.⁵

6.3.1 Vermindering van uitzicht

Ten gevolge van de wijziging van de juridisch-planologische situatie zal er een toename van uitzichtbeperking bij de belanghebbende woningen ontstaan. Dit vanwege het feit dat de bouwhoogte van de gebouw(en) nabij deze woningen toeneemt.

⁵ Vgl. ABRS 28 november 1996, BR 1998/313.

Direct aangrenzend aan de achterzijde van de woningen uit het complex Geerstraat 8 t/m 32A neemt de bouwhoogte toe, variërend van 8 tot 16 m. Aan de zuidzijde neemt de bouwhoogte ook toe met 11 m. Naast uitzichtvermindering kan dit – gezien de baan van de zon en de afstand en situering van deze woningen ten opzichte van de nieuwe ontwikkeling - bovendien leiden tot verminderde bezonning.

Direct aangrenzend aan de achterzijde van de woningen Honigmannstraat 29 t/m 45 neemt de bouwhoogte toe met 8 m (van 6 naar 14 m) en verder het plangebied in met 19 m (van 6 naar 25 m). De bouwhoogte neemt ook toe aan de zuidzijde van de woningen Honigmannstraat 29 t/m 33, namelijk met 7 m (van 15 naar 22 m). Naast uitzichtvermindering kan dit – gezien de baan van de zon en de afstand en situering van deze woningen ten opzichte van de nieuwe ontwikkeling - bovendien leiden tot verminderde bezonning.

De woningen Geleenstraat 82 t/m 146 kijken uit op deelgebied 9 waar de bouwhoogte toeneemt met 11 m (van 14 naar 25 m).

De woningen uit het complex Promenade 5 t/m 155 kijken uit op deelgebied 11 waar de bouwhoogte toeneemt met 7 m (van 15 naar 22 m). De woningen Honigmannstraat 9, 11 en 13 zijn zijdelings van dit deelgebied gelegen.

De eigenaren/bewoners van deze woningen zullen dientengevolge in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren. Daardoor ontstaat een reële kans op gemiddelde planschade voor de woningen aan de Geerstraat 8 t/m 32A en Honigmannstraat 29 t/m 45. Voor de eigenaren/bewoners van de woningen uit de complexen Promenade 5 t/m 155 en Geleenstraat 82 t/m 146 en de woningen Honigmannstraat 9, 11 en 13 ontstaat een reële kans op lichte planschade.

6.3.2 Aantasting van de privacy

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er bij de belanghebbende woningen alleen al door de toename van de bouwhoogte (zie paragraaf 6.3.1.) een toename van aantasting van de privacy ontstaan.

Aan de achter- en zuidzijde van de woningen Geerstraat 8 t/m 32A is wonen niet langer toegestaan. De aldaar toegestane centrumvoorzieningen leveren een andere intensiteit (duur en frequentie) van inblik op als de functie wonen op de verdiepingen. Dit geldt ook voor de woningen Honigmannstraat 29 t/m 33. Achter de woningen Honigmannstraat 31 t/m 45 worden in plaats van kantoren centrumvoorzieningen toegestaan, een vergelijkbare intensiteit.

De eigenaren/bewoners van de belanghebbende woningen zullen dientengevolge in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren. Daardoor ontstaat een reële kans op lichte planschade.

6.3.3 Milieuhinder

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er een toename van de milieuhinder in de vorm van geluids-, licht- en geuroverlast bij de belanghebbende woningen ontstaan. Met name door de toename in bouwhoogte zal de gebruiksintensiteit toenemen. Dit leidt tot een beperkte toename van milieuhinder.

Ter indicatie: de functie wonen heeft geen milieuhindercirkel, de functie kantoren over het algemeen een milieuhindercirkel van 10 m en de milieucirkel van centrumvoorzieningen kan oplopen tot 30 m. Dit zijn richtafstanden in een rustige woonwijk en gelden dus niet in een centrum van een stad. Het biedt dus slechts een indicatie van hoever enige milieuhinder zou kunnen reiken. Gezien de afstand van circa 30 m vanaf de nieuwe ontwikkeling tot de woningen uit de complexen Promenade 5 t/m 155 en Geleenstraat 82 t/m 146 en de woningen Honigmannstraat 9, 11 en 13, zal hier milieuhinder geen nadelige rol spelen.

Achter en ten zuiden van de woningen uit het complex Geerstraat 8 t/m 32A zijn centrumvoorzieningen op de verdiepingen toegestaan, daar waar nu enkel wonen en gedeeltelijk kantoren zijn toegestaan. Dit kan leiden tot een toename van geluids-, licht- en geuroverlast. Een vergelijkbare situatie ontstaat aan de achterzijde van de woningen Honigmannstraat 29 t/m 45.

De eigenaren/bewoners van de woningen Geerstraat 8 t/m 32A en Honigmannstraat 29 t/m 45 zullen dientengevolge in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor een reële kans op lichte planschade ontstaat.

6.3.4 Verkeers- en parkeerdruk

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie als beschreven in 5.2.2 zal er geen toename van de verkeers- en parkeerdruk bij de belanghebbende woningen ontstaan. Dit blijkt uit het bestemmingsplan "Schinkelkwadrant – Zuid". Uit het eerder genoemde verkeer- en parkeeronderzoek is gebleken dat er geen problemen te verwachten zijn ten aanzien van de verkeersafwikkeling. Voor wat betreft het parkeren geldt dat de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid wordt opgevangen in de parkeergarages in het centrum van Heerlen. De restcapaciteit in deze garages is voldoende om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen. Ten aanzien van de

benodigde bevoorrading van de commerciële functies binnen het plangebied geldt dat deze grotendeels via vaste, deels in pandige laad- en lospunten zal plaatsvinden.

De eigenaren/bewoners van de belanghebbende woningen zullen dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren waardoor geen reële kans op planschade ontstaat.

6.4 Conclusie schadebeoordeling

Concluderend kan gesteld worden dat de belanghebbende eigenaren/exploitanten van bedrijven, kantoren, centrumvoorzieningen en overige niet-woonfuncties ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie niet in een nadeliger planologische situatie zullen komen te verkeren.

Cumulatie van de schadefactoren leidt tot het oordeel dat de belanghebbenden van de woningen:

- aan de Geerstraat 8 t/m 32A een reële kans hebben op gemiddelde planschade;
- aan de Honingmannstraat 29 t/m 45 een reële kans hebben op gemiddelde planschade;
- uit de complexen Promenade 5 t/m 155 en Geleenstraat 82 t/m 146 en de woningen Honigmannstraat 9, 11 en 13 een reële kans hebben op lichte planschade.

Het taxatierapport is als apart document bij dit rapport is gevoegd.

7. TOEREKENINGSVRAGEN

Nu de omvang van de schade is geanalyseerd in termen van licht tot ernstig, komen in dit hoofdstuk de toerekeningsvragen zoals voordeelverrekening, voorzienbaarheid, het maatschappelijk risico en de vraag of de schade reeds anderszins is verzekerd aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 op grond van het voorgaande conclusie en advies gegeven in hoeverre belanghebbenden aanspraak zullen kunnen maken op een voor tegemoetkoming in aanmerking komende vergoeding van de planschade.

7.1 Voordeelverrekening

Van voordeelverrekening is sprake als het nieuwe planologische regime ook voordelige effecten heeft. Een voorbeeld is als men wel visuele hinder ervaart van een geluidsscherm, maar dit wordt gecompenseerd door een vermindering van geluidsoverlast (Rb Maastricht, 14-12-2001, StAB 2002/ 02-37). De verrekening van de planologische voordelen met de planologische nadelen kan leiden tot het oordeel dat er geen of in verminderde mate sprake is van een planologisch nadeliger situatie.

In het onderhavige geval is er geen sprake van een verbeterde juridisch-planologische situatie, anders dan reeds in de afwegingen in hoofdstuk 6 is meegenomen.

7.2 Schade voorkomen/beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro dienen burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag voor een tegemoetkoming in ieder geval de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken te betrekken. Wat hieronder verstaan moet worden in het kader van planschade is nog niet geheel duidelijk en zal in de toekomst in de jurisprudentie afgekaderd dienen te worden.

In het onderhavige geval lijken er geen mogelijkheden te zijn die belanghebbenden zullen moeten benutten om de schade te voorkomen of te beperken.

7.3 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding

Een belangrijk aspect bij de beoordeling of er sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt, is de voorzienbaarheid van de nieuwe ruimtelijke maatregel. Deze voorzienbaarheid houdt in dat diegene die planschade meent te lijden, deze wijziging heeft kunnen voorzien.⁶ De vraag of er sprake is van voorzienbaarheid is sterk casuïstisch. Doorgaans wordt uitgegaan van de vraag of belanghebbenden als redelijk denkend en handelend eigenaren hebben kunnen voorzien dat de planologische situatie in negatieve zin zou gaan veranderen. Dit is vaak het geval als er sprake is van een concreet ruimtelijk beleid, zodat de aanvrager van een planschadevergoeding op de hoogte had kunnen zijn. Wanneer een planologische maatregel te voorzien was, dan dient het financieel nadeel voor rekening van de aanvrager te blijven. De voorzienbaarheid is inmiddels verankerd in artikel 6.3 sub a Wro.

Als iemand bij het kopen van een perceel had kunnen weten dat zich bepaalde (negatieve) ontwikkelingen zouden kunnen voordoen, dan wordt hij geacht bewust het toekomstig risico van de schade bij de koop te hebben aanvaard. In dat geval spreken we van *actieve* risicoaanvaarding. Van *passieve* risicoaanvaarding is bijvoorbeeld sprake wanneer iemand jarenlang geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om te bouwen, en door een herziening van het bestemmingsplan de bouwmogelijkheid komt te vervallen. Het niet benutten van deze bouwmogelijkheid kan schade opleveren, maar is mede te wijten aan de nalatigheid van de eigenaar van de gronden. In het algemeen kan men stellen dat wanneer een bestemmingsplan ouder wordt, een wijziging van het planologische regime eerder in de lijn der verwachtingen ligt.

Bij ons zijn geen besluiten of documenten bekend waaruit zou kunnen blijken dat deze ontwikkeling in de lijn der verwachting lag.

7.4 Normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2 Wro is aangegeven dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Wat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft is een aandeel van 2% van de waarde van een onroerende zaak ingeval van indirecte schade of van een inkomen, zowel ingeval van directe als indirecte schade. Of de eventuele planschade onder de forfaitaire drempel van 2% blijft, is bepaald in een taxatierapport.

⁶ ABRS 20-11-2003, BR 2003, p. 418 (Apeldoorn) en ABRS 20-11-2000, AB 2001, 378 (Slochteren).

7.5 Anderszins verzekerd

Artikel 6.1. Wro geeft slechts een recht op een tegemoetkoming in de planschade voor zover een vergoeding van de schade niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Een compensatie van schade in natura of door derden (bijvoorbeeld een schaderegeling tussen de particulier die voordeel heeft van de ontwikkeling en de aanvrager) is hierbij ook mogelijk.

Niet is gebleken dat in onderhavig geval de planschaderisico's geheel of gedeeltelijk door aankoop, onteigening of anderszins zijn verzekerd.

8. CONCLUSIE EN ADVIES

In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project "Schinkelkwadrant-Zuid" kan leiden tot reële planschadeclaims.

De juridisch - planologische wijziging zal voor de eigenaren/bewoners van de woningen aan de Geerstraat 8 t/m 32A en Honingmannstraat 29 t/m 45 tot gevolg hebben dat door vermindering van uitzicht en bezonning en een toename van aantasting van de privacy en milieuhinder zij in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren. Genoemde eigenaren/bewoners hebben daarom een reële kans op gemiddelde planschade.

De juridisch - planologische wijziging zal voor de eigenaren/bewoners van de woningen uit de complexen Promenade 5 t/m 155 en Geleenstraat 82 t/m 146 en de woningen Honingmannstraat 9, 11 en 13 tot gevolg hebben dat door enige vermindering van uitzicht en enige toename van aantasting van de privacy zij in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren. Genoemde eigenaren/bewoners hebben daarom een reële kans op lichte planschade.

Gelet op de beantwoording van de toerekeningsvragen komt de planschade – met uitzondering van het normaal maatschappelijk risico – geheel voor vergoeding in aanmerking.

Het taxatierapport is als apart document bij dit rapport is gevoegd.

BIJLAGEN

Bijlage 1:
Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro

Algemene aspecten m.b.t. afdeling 6.1 Wro

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet bevat een regeling met betrekking tot een tegemoetkoming in planschade.

Belangrijkste wijzigingen

Als gevolg van het opnemen van de Grondexploitatiewet in de Wro, is het mogelijk geworden om via de kostensoortenlijst planschadekosten te verhalen. Aangezien dit uitsluitend van toepassing is bij projecten waarvoor een exploitatieplan opgesteld is, gaan wij hier niet verder op in.

De nieuwe planschaderegeling uit afdeling 6.1 Wro komt inhoudelijk grotendeels overeen met de oude regeling. De belangrijkste wijzigingen zijn hieronder weergegeven:

- de bepalingen zijn aangepast op de nieuwe instrumenten uit de Wro, zoals het inpassingsplan en de beheersverordening;
- bepaald is dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager van een schadevergoeding valt. Onduidelijk is nog wat precies onder 'het normale maatschappelijke risico vallende schade' moet worden verstaan. Wel is in artikel 6.2 Wro bepaald dat een bepaalde hoeveelheid schade in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft; 2% van de inkomensschade of waardevermindering van een onroerende zaak. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat voor waardevermindering van een onroerende zaak een uitzondering gemaakt wordt indien er sprake is van *directe* schade;
- verder is geëxpliceerd dat eventuele voorzienbaarheid meegenomen moet worden bij de bepaling van de planschade (art. 6.3, sub a Wro);
- daarnaast dienen mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken in de bepaling van de planschade meegenomen te worden (art. 6.3, sub b Wro);
- degene die een verzoek tot wijziging van de planologische situatie heeft gedaan is belanghebbende bij het besluit van B&W op een aanvraag om planschadevergoeding (art. 6.4a, lid 2 Wro).

Inhoud afdeling 6.1 Wro

De achterliggende gedachte van deze regeling is dat burgers die onevenredig zwaar worden getroffen door ontwikkelingen die in het algemeen belang wenselijk zijn, de daardoor ontstane schade niet geheel zelf hoeven te dragen. Het gaat in het geval van artikel 6.1 Wro om een tegemoetkoming in het geval van een zogenaamde *rechtmatige* overheidsdaad. De ingreep is op zich redelijk en rechtvaardig, maar dit betekent niet dat het zo mag zijn dat derden (burgers) daarbij onevenredig zwaar worden getroffen.

Artikel 6.1 Wro luidt als volgt:

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 ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
 - c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
 - d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, 3.40, 3.41 of 3.42;
 - e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
 - f. 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 de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b, dan wel artikel 44, eerste lid, onder f of g van de Woningwet;
 - 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, d, 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 e, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Artikel 6.4a lid 1 Wro

In het Nunspeet-arrest werd de vraag 'of een overeenkomst waarbij een gemeente aan een particulier medewerking toezegt aan herziening of vrijstelling van een bestemmingsplan tegenover diens toezegging de eventueel daaruit voortvloeiende planschade van derden voor zijn rekening te nemen, geldig is', door de Hoge Raad

negatief beantwoord. In artikel 6.4a lid 1 Wro is daarom de mogelijkheid voor gemeenten geschapen om een planschadevergoedingovereenkomst met de verzoeker van bijvoorbeeld een herziening van een bestemmingsplan af te sluiten.

Artikel 6.4a lid 1 Wro luidt als volgt:

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, een daaraan voorafgaand projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, daaronder begrepen, op te nemen of te wijzigen dan wel om ontheffing te verlenen, 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.

Het begrip 'belanghebbende'

Volgens de wet *kunnen* als belanghebbenden worden aangemerkt:

- alle eigenaren van onroerend goed in het plangebied;
- beperkt gerechtigden op onroerend goed in het plangebied;
- persoonlijk gerechtigden op onroerend goed in het plangebied.

Uit het bovenstaande zou men kunnen concluderen dat ook de huurder van een huis planschadevergoeding zou kunnen claimen wegens aantasting van het woongenot. Indien echter deze schade wordt verwerkt in de waardedaling van de woning, kan geen afzonderlijke vergoeding worden toegekend. In dat geval ontvangt de eigenaar van de woning de schadevergoeding. De huurder zou dan wel de verhuurder om huurverlaging kunnen vragen.

Schade

Niet iedere schade die is terug te voeren op een ruimtelijke maatregel komt voor vergoeding in aanmerking. Op directe wijze lijdt een eigenaar of anderszins gerechtigde schade, wanneer het bestemmingsplan de mogelijkheden tot gebruik van zijn grond beperkt. Op indirecte wijze lijdt hij schade wanneer een bestemmingsplan ongunstige ontwikkelingen, voor zijn perceel, in de nabije omgeving mogelijk maakt. In de wet is een aantal beperkingen aangebracht, die vervolgens in de jurisprudentie zijn uitgewerkt.

1. Om voor schadevergoeding ingevolge artikel 6.1 Wro in aanmerking te komen moet allereerst vaststaan dat het schade betreft als gevolg van een planologische maatregel. Deze planologische maatregel dient formele rechtskracht te hebben. In het algemeen komt zogenaamde schaduw schade (dat wil zeggen schade die niet rechtstreeks het gevolg is van een planologische maatregel, maar

die ontstaat doordat het voornemen om een dergelijke maatregel te nemen zijn schaduw vooruit werpt) niet voor vergoeding in aanmerking.⁷

2. De schade moet bovendien rechtstreeks verband houden met de planologische maatregel. Dit is de causaliteitseis. Het houdt in dat de schade toerekenbaar moet zijn aan de schadeveroorzakende maatregel.⁸ Hiertoe dient de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Bij deze vergelijking moet zowel met de nadelen als met de voordelen rekening worden gehouden. De voor- en nadelen dienen tegen elkaar te worden weggestreept.⁹ De uitkomst daarvan moet dan een verslechtering betekenen. Bij de vergelijking van deze planologische situaties dient uit te worden gegaan van een maximale invulling van het oude planologische regime en niet van de oude feitelijke situatie.¹⁰ De feitelijke situatie kan slechts een rol spelen bij het criterium van de voorzienbaarheid.
3. Het moet gaan om schade waarvan het niet redelijk is om deze ten laste van de burger te laten. Van belang daarbij is of de schade voorzienbaar was dat wil zeggen of de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag. Aan een bepaald planologisch regime kunnen namelijk geen blijvende rechten worden ontleend.¹¹ Naarmate het regime ouder is, is de kans groter dat het beleid wordt veranderd. Bovendien wordt gekeken of de schade niet behoort tot het maatschappelijk risico van de benadeelde. Hiervan kan ten eerste sprake zijn, wanneer de benadeelde door eigen handelen of stilzitten het risico van een nadelige ontwikkeling heeft geaccepteerd (risicoaanvaarding). Ten tweede worden bepaalde ontwikkelingen geacht te behoren tot het normaal maatschappelijk risico van de benadeelde. Ten aanzien van schadeveroorzakende ontwikkelingen op een naburig perceel is dit in de jurisprudentie uitgewerkt in die zin dat een verslechtering pas wordt aangenomen indien de schadeveroorzakende bestemming gelet op de structuur van de omgeving niet in de lijn van de verwachting lag. Het feit dat geen blijvende rechten kunnen worden ontleend aan vrij uitzicht, betekent niet dat dit vervallen van vrij uitzicht zonder meer binnen het normaal maatschappelijk risico valt.¹² Wanneer de planologische wijziging tot gevolg heeft dat de privacy in de woning en/of tuin wordt aangetast, dient deze schade in beginsel te worden vergoed. De reden hiervoor is dat het (woon)genot van een dergelijke woning daalt en daarmee de waarde van het onroerend goed. Ook door hinder (geluids- of andere overlast) kan het genot dat aan de onroerende zaak wordt ontleend, worden aangetast.¹³ In ieder geval moet 2% van de waarde van

⁷ AGvB 29-12-1992, BR 1993/909.

⁸ AGvB 31-10-1991, AB 1992/269.

⁹ ABRs 09-06-1995, BR 1996/418 en ABRs 27-02-1997, BR 1998/677.

¹⁰ AGvB 20-10-1993, BR 1994/601 en ABRs 17-02-2000, (nog) niet gepubliceerd.

¹¹ AGvB 20-08-1992, BR 1993/904.

¹² ABRs 05-02-1996, BR 1997/586 en ABRs 14-01-1999, AB 1999/209.

¹³ ABRs 29-09-1994, BR 1995/943.

een onroerende zaak of van een inkomen, als normaal maatschappelijk risico voor eigen rekening van de aanvrager blijven.

4. Ten slotte moet het schade betreffen die niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins (bijvoorbeeld een schaderegeling tussen de particulier die voordeel heeft van de ontwikkeling en de belanghebbende) is verzekerd. Onnodige schade wordt uiteraard ook niet vergoed.

Indien een schadevergoeding wordt toegekend, moet naast de schade ook de wettelijke rente worden vergoed. De schade kan bestaan uit vermogensschade en inkomensschade.

**Bijlage 2:
Taxatierapport**



**CONCEPT
TAXATIERAPPORT
BEHOREND BIJ**

PLANSCHADERISICOANALYSE

INZAKE

SCHINKELKWADRANT TE HEERLEN

**Planschaderisicoanalyse
opgesteld door:**

BRO
Postbus 4
5280 AA te Boxtel

Rapportnummer BRO: 211X03906.061621_2_5

Datum analyse BRO 18 juli 2013

Status analyse BRO: Concept

1. INLEIDING

Opdrachtgever

BRO, postbus 4, 5280 AA te Boxtel.

Taxateurs namens De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen

De heer K.F.J.P. de Bont en mevrouw M.E.A.J. Brands.

Opdracht

In het kader van een door BRO uitgevoerde planschaderisicoanalyse schatten van mogelijke planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten gevolge van het voornemen het project "Schinkelkwadrant-Zuid" te Heerlen (L) mogelijk te maken. Ten behoeve van het project zal een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro worden doorlopen. Op 18 juli 2013 is door BRO per email opdracht verleend.

Ontvangen stukken

Voor wat betreft de beschrijving van de relevante objecten, de naaste omgeving en de planologische omstandigheden is gebruik gemaakt van de van BRO ontvangen planschaderisicoanalyse en uit eigen waarneming en/of zelf verzamelde informatie.

Procedure

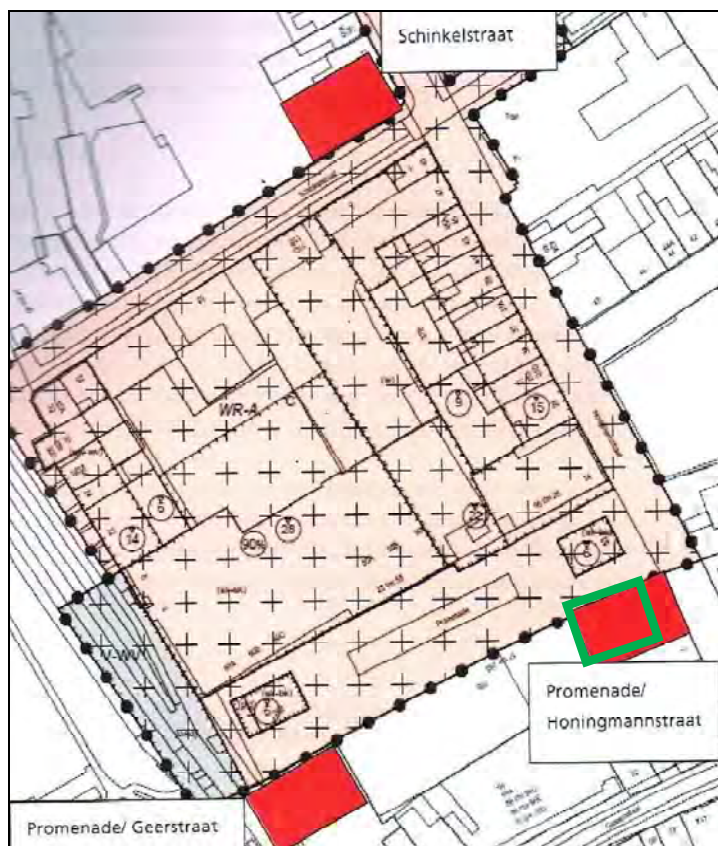
Op 22 juli 2013 zijn de omgeving en de door BRO geconstateerde planschadegevoelige locaties vanaf de straat bezichtigd en gefotografeerd. Volstaan is met een uitwendige bezichtiging en overigens met een globale opname van de omgeving. Voorts is kennis genomen van de planschaderisicoanalyse als opgesteld door BRO op 18 juli 2013. De op de genoemde locaties gelegen planschadegevoelige objecten zijn op basis van een gevelbezichtiging vanaf de aanliggende wegen gewaardeerd en voor de objecten is een schatting gemaakt van mogelijke schade als gevolg van de voorgenomen planologische wijziging(en). Voor zover ondergetekende aanleiding heeft gezien meer of andere objecten in dit taxatierapport te betrekken, zal daarvan expliciet melding worden gemaakt.

Uitgangspunten

In de bijlage aan dit taxatierapport zijn de uitgangspunten vermeld op basis waarvan de waarderingen en schadebepaling in dit rapport tot stand zijn gekomen.

De volgende objecten zijn door ondergetekenden gewaardeerd en voor die objecten is de volgende schade geschat.

Promenade 5 t/m 155 te Heerlen



De risico-objecten, deel uitmakend van de Promenade 5 t/m 155 te Heerlen, zijn groen omkaderd



De zes risico-objecten, deel uitmakend van de Promenade 5 t/m 155 te Heerlen, zijn rood omkaderd

Omschrijving en indicatie op basis van visuele waarneming (de 2e verdieping en hoger)

Soort object:	Maisonnette (appartement uit twee woonlagen)
Bouw:	Stenen muren, plat dak
Ontsluiting op:	Promenade
Vermoedelijk gebruik:	Wonen (vanaf de 2e verdieping)
Globale omvang object:	Circa 80m ²
Waargenomen bijgebouwen:	Geen
Globaal kwaliteitsoordeel:	Goed
Ligging op kavelniveau:	De woningen liggen gunstig, vrijwel tegen de Promenade.
Ligging op straatniveau:	Gelegen direct in het winkel- en voetgangersgebied de Promenade, in het centrum van Heerlen
Ligging op plaats niveau:	Heerlen is met circa 90.000 inwoners de grootste stad in de Oostelijke Mijnstreek in het zuidoosten van de provincie Limburg te midden van de Euregio, nabij Maastricht en Aken (D).
Prijsonwikkeling:	Sinds een aantal jaren is een duidelijk negatieve tendens waarneembaar waarvan wordt aangenomen dat deze zich de komende tijd zal voortzetten.

Kenmerken als gebleken uit opgevraagde kadastrale informatie:

Kadastrale gemeente:	Heerlen
Sectie en nummer:	Onderdeel uitmakende van het perceel D 8227

Vertaling van de door BRO genoemde relevante planologische aspecten:

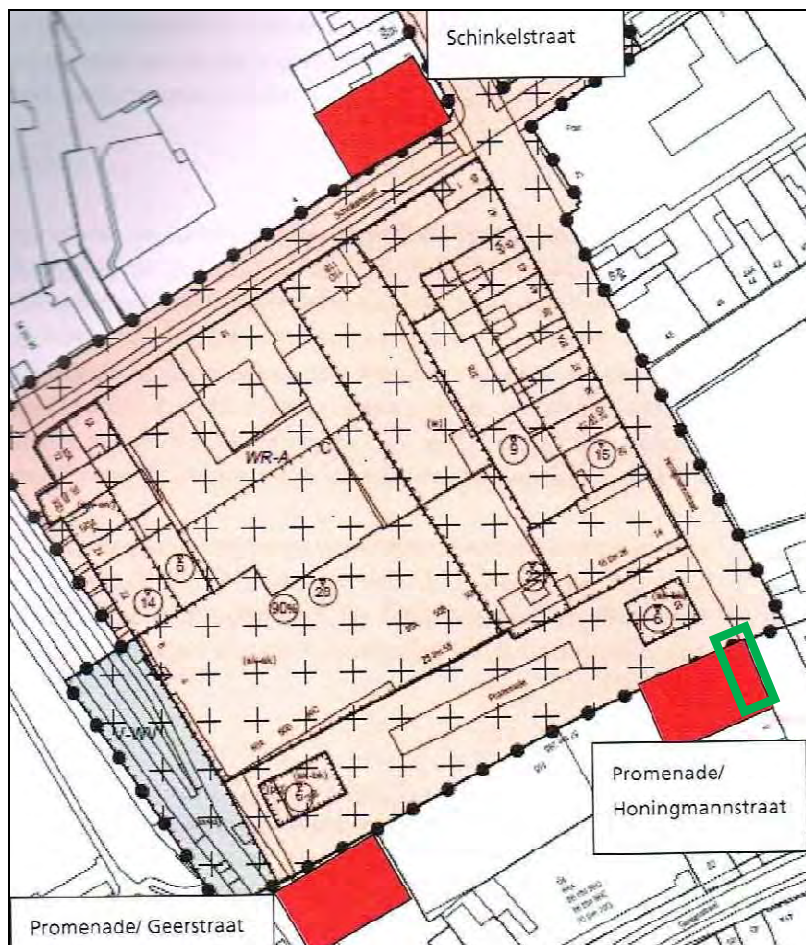
Slechts zes woningen van het complex Promenade 5 t/m 155 te Heerlen worden frontaal, op gelijke hoogte derhalve, geconfronteerd met nieuwbouw waar dat in de oude situatie niet mogelijk was. De overige woningen in dit complex worden weliswaar ook geconfronteerd met een gewijzigd uitzicht, maar naar de mening van ondergetekende niet in die mate dat het forfaitaire eigen risico van 2% van de waarde wordt overschreden. Voor de niet voor een tegemoetkoming in planschade in aanmerking komende woningen geldt dat zij ook in de nieuwe situatie niet frontaal geconfronteerd zullen worden met bebouwing, dan wel dat deze reeds in de oude situatie frontaal en op gelijke hoogte geconfronteerd konden worden met soortgelijke bebouwing.

Voor de commerciële ruimten op de begane grond en de 1e verdieping geldt evenzeer dat deze reeds in de oude situatie frontaal op gelijke hoogte geconfronteerd konden worden met bebouwing met overeenkomstige functies. Daarnaast is het niet aannemelijk dat de eigenaren van deze commerciële ruimten door onderhavige planmutatie beperkt worden in de exploitatie van hun bedrijven, zoals geconstateerd door BRO. Ten aanzien van deze commerciële ruimten verwacht ondergetekende geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

De zes betreffende woningen zijn de meest noordoostelijk gelegen appartementen aan de promenade op de 4e, 5e en 6e verdieping van het complex. Deze woningen worden aan de voorzijde (Promenadepzijde) en op een afstand vanaf circa 30m in noordoostelijke richting geconfronteerd met nieuwbouw op gelijke hoogte, waar dat in de oude situatie niet mogelijk was.

Volgens BRO zal het uitzicht verslechteren en de privacy aangetast worden. Per saldo wordt door BRO een enigszins nadeliger planologische situatie voorzien (categorie: licht).

Honingmannstraat 9, 11, 13 en 55 te Heerlen



De objecten, Honingmannstraat 9, 11, 13 en Promenade 55 te Heerlen, zijn groen omkaderd



De objecten, Honingmanstraat 9, 11, 13 en Promenade 55 te Heerlen, zijn rood omkaderd

Omschrijving en indicatie op basis van visuele waarneming:

Soort object:	Winkel (begane grond) en kantoor (1e tot en met 4e verdieping)
Bouw:	Stenen muren, plat dak
Ontsluiting op:	Honingmannstraat (kantoor) Promenade (winkel)
Vermoedelijk gebruik:	Commercieel (kantoor/winkel)
Globale omvang object:	Circa 87m ² per bouwlaag, 5 bouwlagen
Waargenomen bijgebouwen:	Geen
Globaal kwaliteitsoordeel:	Redelijk tot goed
Ligging op kavelniveau:	De objecten liggen vrijwel tegen de Promenade en de Honingmannstraat.
Ligging op straatniveau:	Gelegen direct in het winkel- en voetgangersgebied de Promenade, in het centrum van Heerlen
Ligging op plaatsniveau:	Heerlen is met circa 90.000 inwoners de grootste stad in de Oostelijke Mijnstreek in het zuidoosten van de provincie Limburg te midden van de Euregio, nabij Maastricht en Aken (D).
Prijsonwikkeling:	Sinds een aantal jaren is een duidelijk negatieve tendens waarneembaar waarvan wordt aangenomen dat deze zich de komende tijd zal voortzetten.

Kenmerken als gebleken uit opgevraagde kadastrale informatie:

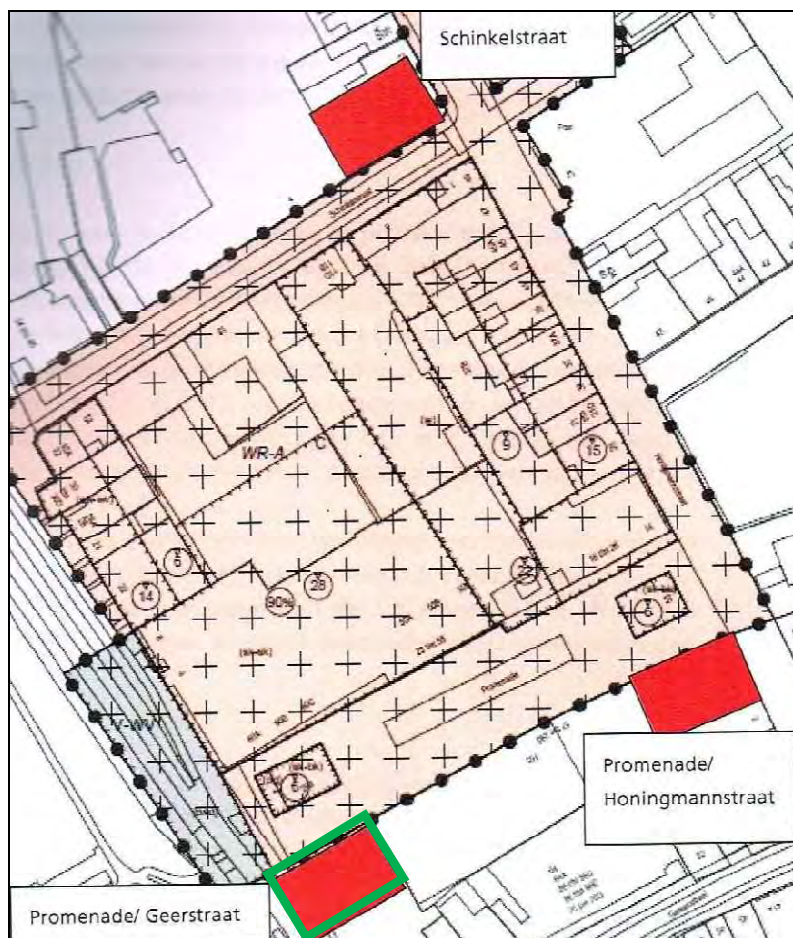
Kadastrale gemeente:	Heerlen
Sectie en nummer:	D 8598

Vertaling van de door BRO genoemde relevante planologische aspecten:

Deze objecten worden geconfronteerd met een gewijzigd uitzicht maar niet in die mate dat het forfaitaire eigen risico van 2% van de waarde wordt overschreden, aangezien deze objecten reeds frontaal en op gelijke hoogte geconfronteerd konden worden met bebouwing ten behoeve van zowel woningen als ook ten behoeve van commerciële doeleinden. Daarnaast is het niet aannemelijk dat de eigenaren van deze commerciële ruimten door onderhavige planmutatie beperkt worden in de exploitatie van hun bedrijven, zoals geconstateerd door BRO.

Ten aanzien van deze objecten verwacht ondergetekende geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

Geleenstraat 82 t/m 146 te Heerlen



De risico-objecten, deel uitmakend van de Geleenstraat 82 t/m 146 te Heerlen, zijn groen omkaderd



De 12 risico-objecten, deel uitmakend van de Geleenstraat 82 t/m 146 te Heerlen, zijn rood omkaderd

Omschrijving en indicatie op basis van visuele waarneming (2e verdieping en hoger):

Soort object:	Appartement
Bouw:	Betongevels, plat dak
Ontsluiting op:	Geleenstraat
Vermoedelijk gebruik:	Wonen
Globale omvang object:	Circa 50m ²
Waargenomen bijgebouwen:	Geen
Globaal kwaliteitsoordeel:	Goed
Ligging op kavelniveau:	De woningen liggen gunstig vrijwel tegen de Promenade en deels tegen de Geerstraat.
Ligging op straatniveau:	Gelegen direct in het winkel- en voetgangersgebied de Promenade en deels langs de doorgaande Geerstraat, in het centrum van Heerlen.
Ligging op plaatsniveau:	Heerlen is met circa 90.000 inwoners de grootste stad in de Oostelijke Mijnstreek in het zuidoosten van de provincie Limburg te midden van de Euregio, nabij Maastricht en Aken (D).
Prijsonwikkeling:	Sinds een aantal jaren is een duidelijk negatieve tendens waarneembaar waarvan wordt aangenomen dat deze zich de komende tijd zal voortzetten.

Kenmerken als gebleken uit opgevraagde kadastrale informatie:

Kadastrale gemeente:	Heerlen
Sectie en nummer:	Onderdeel uitmakende van het perceel D 8203

Vertaling van de door BRO genoemde relevante planologische aspecten:

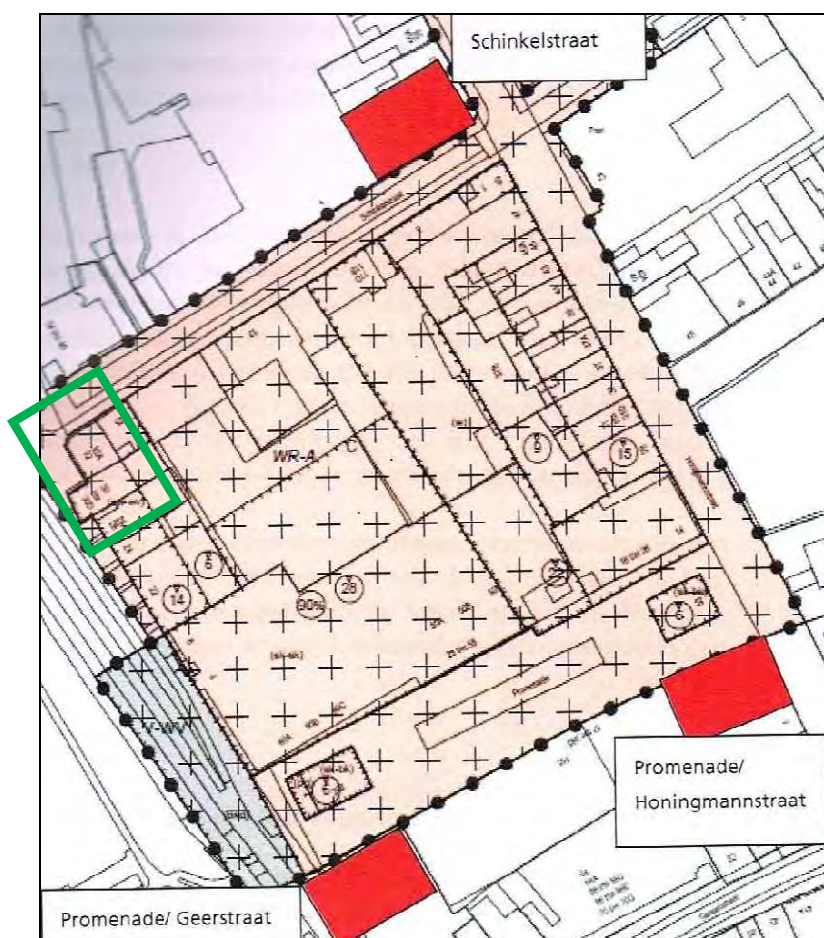
Slechts zes woningen van het complex Geleenstraat 82 t/m 146 te Heerlen worden frontaal en op gelijke hoogte geconfronteerd met nieuwbouw, waar dat in de oude situatie niet mogelijk was. De overige woningen van dit complex worden weliswaar ook geconfronteerd met een gewijzigd uitzicht maar niet in die mate dat het forfaitaire eigen risico van 2% van de waarde wordt overschreden. Voor de niet voor een tegemoetkoming in planschade in aanmerking komende woningen geldt dat zij ook in de nieuwe situatie niet frontaal geconfronteerd zullen worden met bebouwing, dan wel dat deze reeds in de oude situatie frontaal en op gelijke hoogte geconfronteerd konden worden met soortgelijke bebouwing.

Voor de commerciële ruimte op de begane grond en de 1e verdieping geldt evenzeer dat deze reeds in de oude situatie frontaal op gelijke hoogte geconfronteerd kon worden met bebouwing met overeenkomstige functies. Daarnaast is het niet aannemelijk dat de eigenaar van deze commerciële ruimte door onderhavige planmutatie beperkt wordt in de exploitatie, zoals geconstateerd door BRO. Ten aanzien van deze commerciële ruimte verwacht ondergetekende geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

De twaalf betreffende woningen zijn de meest noordwestelijk gelegen appartementen aan de Promenade op de 5e, 6e, 7e en 8e verdieping van het complex. Deze woningen worden aan de noordzijde (Promenadeszijde), op een afstand vanaf circa 30m in noordelijke richting geconfronteerd met nieuwbouw op gelijke hoogte, waar dat in de oude situatie niet mogelijk was.

Volgens BRO zal het uitzicht verslechteren en de privacy aangetast worden Per saldo wordt door BRO een enigszins nadeliger planologische situatie voorzien (categorie: licht).

Geerstraat 8-32a



De risico-objecten, deel uitmakend van de Geleenstraat 82 t/m 146 te Heerlen, zijn groen omkaderd



Het risico-object, Geerstraat 26a te Heerlen, is rood omkaderd



Het risico-object, Geerstraat 24 te Heerlen, is rood omkaderd



De risico-objecten, Geerstraat 30a-b-c-d te Heerlen, zijn rood omkaderd



De risico-objecten, Geerstraat 32a-b te Heerlen, zijn rood omkaderd

Omschrijving en indicatie op basis van visuele waarneming (1e verdieping en hoger):

Soort object:	Appartement
Bouw:	Betongevels, plat dak
Ontsluiting op:	Geerstraat
Vermoedelijk gebruik:	Wonen
Globale omvang object:	Geerstraat 24: circa 120m ² Geerstraat 26a: circa 120m ² Geerstraat 30a-b-c-d: circa 130m ² in totaal (4 kamers) Geerstraat 32a-b: circa 105m ² per woning
Waargenomen bijgebouwen:	Geen
Globaal kwaliteitsoordeel:	Goed
Ligging op kavelniveau:	De woningen liggen gunstig deels tegen de Schinkelstraat en allen tegen de Geerstraat.
Ligging op straatniveau:	Gelegen nabij het winkel- en voetgangersgebied de Promenade en aan de doorgaande Geerstraat, in het centrum van Heerlen.
Ligging op plaats niveau:	Heerlen is met circa 90.000 inwoners de grootste stad in de Oostelijke Mijnstreek in het zuidoosten van de provincie Limburg te midden van de Euregio, nabij Maastricht en Aken (D).
Prijsontwikkeling:	Sinds een aantal jaren is een duidelijk negatieve tendens waarneembaar waarvan wordt aangenomen dat deze zich de komende tijd zal voortzetten.

Kenmerken als gebleken uit opgevraagde kadastrale informatie:

Kadastrale gemeente:	Heerlen
Sectie en nummer:	Onderdeel uitmakende van het perceel: Geerstraat 24: D 8417 Geerstraat 26a: D9152 Geerstraat 30a-b-c-d: D 7420 Geerstraat 32a-b: D8740

Vertaling van de door BRO genoemde relevante planologische aspecten:

Slechts acht woningen van het complex Geerstraat 8 t/m 32a te Heerlen worden aan de achterzijde geconfronteerd met nieuwbouw met hoogtes van 25m, hetgeen een toename in bouwhoogte van respectievelijk 8m en 16m betekent. Op de verdiepingen worden centrumvoorzieningen en een stadskantoor toegestaan daar waar voorheen uitsluitend wonen en kantoren waren toegestaan.

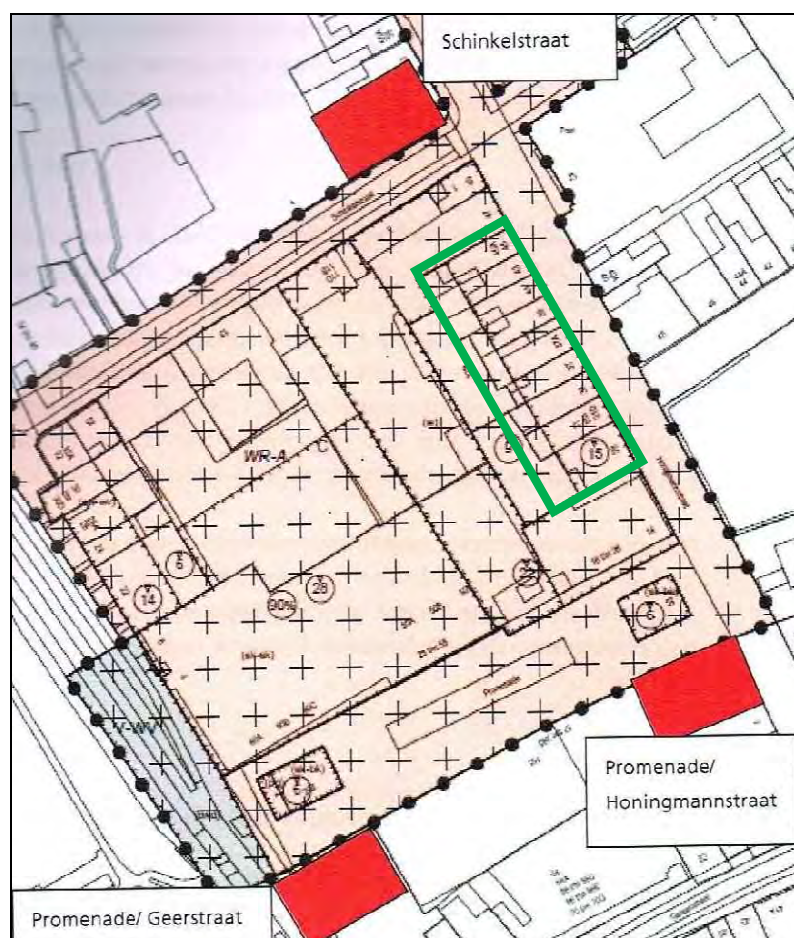
Voor de commerciële ruimtes op de begane grond geldt evenzeer dat deze reeds in de oude situatie aan de achterzijde op gelijke hoogte geconfronteerd konden worden met bebouwing

met overeenkomstige functies. Daarnaast is het niet aannemelijk dat de eigenaar van deze commerciële ruimtes door onderhavige planmutatie beperkt wordt in de exploitatie, zoals geconstateerd door BRO. Ten aanzien van deze commerciële ruimtes verwacht ondergetekende geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

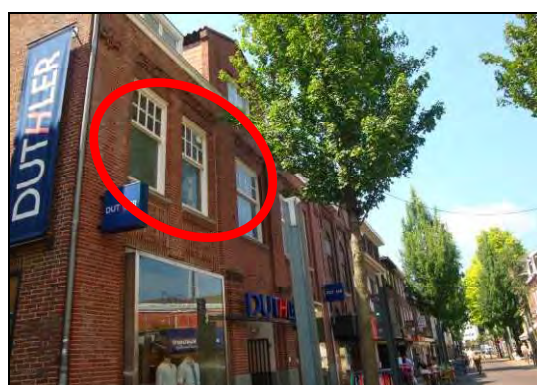
De acht betreffende woningen worden aan de oost- en zuidzijde, direct grenzend aan hun woningen geconfronteerd met hogere nieuwbouw, waar dat in de oude situatie niet mogelijk was.

Volgens BRO zal het uitzicht verslechteren, de bezonning verminderen en de privacy aangetast worden. Per saldo wordt door BRO een nadeliger planologische situatie voorzien (categorie: gemiddeld).

Honigmannstraat 29-45



De risico-objecten, deel uitmakend van de Honigmannstraat 29-45 te Heerlen, zijn groen omkaderd



Het risico-object, Honigmannstraat 29 te Heerlen, is rood omkaderd



De risico-objecten, Honigmannstraat 31a-b-c-d, 33 en 35b te Heerlen, zijn rood omkaderd



De risico-objecten, Honigmannstraat 37c en 39/41 te Heerlen, zijn rood omkaderd



Het risico-object, Honigmannstraat 45a te Heerlen, is rood omkaderd

Omschrijving en indicatie op basis van visuele waarneming (1e verdieping en hoger):

Soort object:	Appartement
Bouw:	Betongevelds, plat dak
Ontsluiting op:	Geerstraat
Vermoedelijk gebruik:	Wonen
Globale omvang object:	Honigmannstraat 29: circa 120m ² Honigmannstraat 31a-b-c-d: circa 100m ² in totaal (4 kamers) Honigmannstraat 33/35b: circa 150m ² Honigmannstraat 37c: circa 75m ² Honigmannstraat 39/41: circa 110m ² Honigmannstraat 45a: circa 145m ²
Waargenomen bijgebouwen:	Geen
Globaal kwaliteitsoordeel:	Goed
Ligging op kavelniveau:	De woningen liggen gunstig allen aan de Honigmannstraat.
Ligging op straatniveau:	Gelegen nabij het winkel- en voetgangersgebied de Promenade en langs de doorgaande Honigmannstraat, in het centrum van Heerlen.
Ligging op plaats niveau:	Heerlen is met circa 90.000 inwoners de grootste stad in de Oostelijke Mijnstreek in het zuidoosten van de provincie Limburg te midden van de Euregio, nabij Maastricht en Aken (D).
Prijswontwikkeling:	Sinds een aantal jaren is een duidelijk negatieve tendens waarneembaar waarvan wordt aangenomen dat deze zich de komende tijd zal voortzetten.

Kenmerken als gebleken uit opgevraagde kadastrale informatie:

Kadastrale gemeente:	Heerlen
Sectie en nummer:	Onderdeel uitmakende van het perceel: Honigmannstraat 29: D9381 Honigmannstraat 31a-b-c-d: D4891 Honigmannstraat 33/35b: D4385 Honigmannstraat 37c: D8737 Honigmannstraat 39/41: D8197 Honigmannstraat 45a: D4606

Vertaling van de door BRO genoemde relevante planologische aspecten:

Slechts negen woningen van het complex Honigmannstraat 29 t/m 45 te Heerlen worden aan de achterzijde geconfronteerd met nieuwbouw met hoogtes van 14m, hetgeen een toename in bouwhoogte van 8m betekent. Op de verdiepingen worden centrumvoorzieningen toegestaan daar waar voorheen uitsluitend wonen en kantoren waren toegestaan.

Voor de commerciële ruimtes op de begane grond geldt evenzeer dat deze reeds in de oude situatie aan de achterzijde op gelijke hoogte geconfronteerd konden worden met bebouwing met overeenkomstige functies. Daarnaast is het niet aannemelijk dat de eigenaar van deze commerciële ruimtes door onderhavige planmutatie beperkt wordt in de exploitatie, zoals geconstateerd door BRO. Ten aanzien van deze commerciële ruimtes verwacht ondergetekende geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

De negen betreffende woningen worden aan de west- en zuidzijde, direct grenzend aan hun woningen geconfronteerd met hogere nieuwbouw, waar dat in de oude situatie niet mogelijk was.

Volgens BRO zal het uitzicht verslechteren, de bezonning verminderen en de privacy aangetast worden. Per saldo wordt door BRO een nadeliger planologische situatie voorzien (categorie: gemiddeld).

RESUMÉ

Op grond van het vorenstaande komen ondergetekenden tot de slotsom dat als gevolg van de voorgenomen wijziging van de vigerende planologie, een en ander zoals vermeld in de planschaderisicoanalyse van BRO van 18 juli 2013 (concept) met rapportnummer 211X03906.061621_2_5, de te verwachten planschade een bedrag van ongeveer **€ 83.600,- in totaal** betreft. Dit bedrag is exclusief kosten van deskundige bijstand, kosten van het ambtelijk apparaat en kosten van mogelijke planschadeprocedures.

Opdrachtgever wordt geadviseerd met deze conclusie en de overwegingen in dit taxatierapport rekening te houden.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Ulvenhout op 30 juli 2013.



K.F.J.P. de Bont



M.E.A.J. Brands

Bijlage: Voorwaarden en uitgangspunten

Geveltaxaties en indicatie van schade

Dit taxatierapport is gebaseerd op de huidige stand van de rechtspraak en de jurisprudentie aangaande planschade en tevens inzichten van ondergetekenden betreffende de Wro op het gebied van planschade. Het is daarbij echter geenszins uitgesloten dat, wanneer de onderhavige “nieuwe” planologie in werking is getreden, bij een volledige behandeling van ingediende aanvragen om een tegemoetkoming in planschade met het horen van een belanghebbende en bij een volledige opname van het betreffende vastgoed, een dan eventueel optredende schadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt. Verder is het het college van burgemeester en wethouders dat in eerste aanleg op een aanvraag een besluit dient te nemen. Daarna zal eventueel de Rechtbank in beroep of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk het laatste oordeel geven. Dit taxatierapport ter aanvulling op de door BRO uitgevoerde planschaderisicoanalyse betreft daarmee niet meer dan een indicatie van de mogelijk schadelijke gevolgen van de voorgenomen planologische wijziging waaraan geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden kunnen worden.

Peildatum voor de waarde- en schadebepaling

Artikel 6.1 Wro gaat uit van planologische maatregelen die onherroepelijk zijn geworden. Pas dan kan op een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade worden beslist. De datum van het inwerking treden van de planologische maatregel is volgens heersende jurisprudentie evenwel de peildatum waarnaar eventuele schade bepaald dient te worden. Ten tijde van het opstellen van deze planschaderisicoanalyse is nog geen sprake van een dergelijke status van de voorgenomen planologische maatregel. Omdat enerzijds de markt voor onroerende zaken en anderzijds effecten van wetgeving op termijn nauwelijks kunnen worden ingeschat, wordt voor het bepalen van de waarden en schade hierna uitgegaan van een fictieve peildatum, te weten de datum van bezichtiging door ondergetekenden. Opgemerkt wordt dezerzijds dat tussen de in dit taxatierapport mogelijk genoemde waarden en schadebedragen en de te zijner tijd eventueel daadwerkelijk te vergoeden planschade verschillen kunnen optreden wanneer het nog geruime tijd duurt voordat de nieuwe planologie rechtskracht verkrijgt en onherroepelijk wordt.

Planmaximalisatie van de getaxeerde objecten

De bestemming(en) en planologische (on)mogelijkheden van, respectievelijk voor de getaxeerde objecten is niet onderzocht, tenzij expliciet anders is aangegeven. Aangenomen is ter waardering dienaangaande dat de feitelijke situatie in overeenstemming is met de planologische situatie en dat per gewaardeerd object aan de planologische mogelijkheden reeds maximale invulling is gegeven, een en ander zoals te doen gebruikelijk bij planschadebeoordelingen.

Voorzienbaarheid en/of risicoaanvaarding

Indien een belang tot de betrokken onroerende zaak werd verkregen nadat de schadeveroorzakende planologische maatregel bekend is gemaakt, leidt dat in beginsel tot het oordeel dat een belanghebbende ten tijde van het verkrijgen van dit belang behoorde te weten van deze voor hem negatieve planologische ontwikkeling. In dat geval wordt hij geacht actief het risico te hebben aanvaard en blijft eventuele schade ten laste van de aanvrager, omdat deze schade voor hem voorzienbaar was. In artikel 6.3 Wro wordt daartoe gesteld dat met betrekking tot de voor vergoeding in aanmerking komende planschade burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak betrekken.

Een en ander geldt als ten tijde van het verkrijgen van het belang een belanghebbende redelijkerwijs rekening kon of behoorde te houden met de voor hem aanstaande planologische ontwikkeling(en). Of sprake is van voorzienbaarheid van de planologische wijziging op grond waarvan het daaruit voortvloeiende nadeel redelijkerwijs voor rekening dient te blijven van degene die stelt schade te hebben geleden, moet worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van het aangaan van diens belang voor een redelijk denkend en handelend belanghebbende aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn (gemaakt). Het is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

In dit taxatierapport is, tenzij er specifiek melding van wordt gemaakt, geen rekening gehouden met voorzienbaarheid of risicoaanvaarding in welke vorm ook (dus ook niet met voorzienbaarheid of risicoaanvaarding zoals die zou kunnen optreden als gevolg van een in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro), omdat de vraag of er sprake is van omstandigheden op basis waarvan eventuele schade voor rekening van belanghebbenden behoort te blijven een afzonderlijk onderzoek vergt van ieder getroffen object, waarbij het horen van een belanghebbende een belangrijke rol speelt of kan spelen.

Anderszins verzekerd (subsidiariteit)

Om dezelfde vorenstaande reden is in dit taxatierapport, tenzij er specifiek melding van wordt gemaakt, geen rekening gehouden met anderszins verzekerdheid van planschade in welke vorm ook. Wanneer planschade deels of geheel anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door onteigening of aankoop, dient de vergoeding van die schade in mindering te worden gebracht op de in het kader van artikel 6.1 Wro bepaalde schade.

Forfaitaire aftrek en normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2, lid 2 Wro is bepaald dat 2% van de waarde van een onroerende zaak of van inkomen in ieder geval voor eigen rekening van een aanvrager om een tegemoetkoming in planschade moet blijven, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro. In dit laatstgenoemde artikel wordt vermeld dat in een bestemmingsplan regels worden gesteld omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Het vorenstaande betekent dat het forfaitaire 'eigen risico' van 2% niet geldt voor schade die wordt veroorzaakt op het eigen perceel, de zogenaamde directe planschade.

Met artikel 6.2 Wro is tevens de term 'normaal maatschappelijk risico' geïntroduceerd in de Wro. Werd onder de werking van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aan deze term nauwelijks meer betekenis gegeven, in de Wro stelt de wetgever dat in ieder geval 2% van de schade voor rekening en risico van een aanvrager dient te blijven. De wetgever bedoelt hiermee dat, naast het forfaitaire eigen risico van 2%, ook een aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico mag worden gehanteerd in een planschadebeoordeling. Hoe hoog deze aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico mag of kan zijn, is geheel afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval. Regels aangaande normaal maatschappelijk risico zijn te vinden in oudere planschadejurisprudentie en ook in jurisprudentie aangaande nadeelcompensatie en (on)zelfstandige schadebesluiten.

In dit taxatierapport is de verwachte vermindering van waarde, dan wel de te verwachten derving van inkomen overwogen. Met de forfaitaire aftrek van 2% is in het taxatierapport wel rekening gehouden, met een aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico niet.

Zakelijke of persoonlijke rechten en plichten

In dit taxatierapport is bij de waarderingen uitgegaan van een onverhuurde, dan wel onverpachte staat van het getaxeerde vastgoed. Er is voorts geen onderzoek gedaan naar mogelijk met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overig lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij voorschreven rechten worden gevestigd.

Verontreiniging van of in bodem en/of grondwater

In dit taxatierapport is op geen enkele manier rekening gehouden met mogelijke verontreiniging van of in bodem en/of grondwater die een rol zou kunnen spelen bij de schatting van waarden of schade.

Overige objecten

Vermeld dient te worden dat geen rekening is gehouden met mogelijk nadelige gevolgen voor (andere) woningen of bedrijven in de nabije of verdere omgeving van het bouwplan (dan) die in dit taxatierapport hierna zijn genoemd en die te maken zouden kunnen krijgen met bijvoorbeeld verkeers- c.q. logistieke belemmeringen, problemen in verband met de bereikbaarheid of beperkingen in vergunningen of exploitatiemogelijkheden. De risico's op dergelijke gevolgen zijn op voorhand niet in te schatten, doch zijn ook niet aannemelijk.

Overige voorwaarden en uitgangspunten

Ten aanzien van de inhoud van dit taxatierapport wordt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever aanvaard.

De via opdrachtgever en andere partijen verkregen en niet weersproken gegevens worden juist verondersteld.

Aan omissies, tel- en schrijffouten, zulks ter beoordeling van ondergetekenden, kunnen geen rechten worden ontleend.

Ondergetekenden behouden zich het recht voor, na ontvangst van mogelijk nog nadere relevante gegevens, de taxaties en schadebepalingen in dit rapport aan te passen als daar door hen aanleiding toe wordt gezien.

