

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	2
2.	GRONDSLAG PLANSCHADEVERGOEDING	5
3.	VERGELIJKING PLANOLOGISCHE REGIMES	7
3.1	Oud planologisch regime	7
3.2	Nieuw planologisch regime	9
3.3	Conclusie n.a.v. vergelijking planologische regimes	11
4.	NADERE BEOORDELING VAN DE MOGELIJK TE LIJDEN SCHADE	12
4.1	Vervallen bouwmogelijkheid	12
4.2	Privacybeperking en schaduwwerking	13
4.3	Aantasting waardebepalend vrij uitzicht	14
4.4	Bereikbaarheid en parkeergelegenheid	15
4.5	Beperking mogelijkheden uitoefening beroep of bedrijf	16
4.6	Verslechtering van milieuomstandigheden	16
4.7	Verslechtering situeringwaarde	16
5.	ALGEMENE CONCLUSIE	18
6.	ADVIES	20

Advies aan de heer R. Raterink wonende aan de Herfst 103 te 8251 NR Dronten betreffende het risico van gemeentelijke planschade-aansprakelijkheid bij een voorgenomen nieuwbouwtontwikkeling van twee vrijstaande woningen aan de Hoogakkers te Eext.

1. Inleiding

De heer Raterink is voornemens om in samenwerking met De Lange Bureau voor Stedebouw + Landschap BV gevestigd aan de Godebaldstraat 15 te Deventer een nieuwbouwplan te ontwikkelen voor de oprichting van twee vrijstaande woningen aan de Hoogakkers te Eext. Het plangebied is aan de noordwest zijde van het dorp Eext gelegen aan de rand van een bestaande woonwijk. Het perceel is gesitueerd tussen bestaande eengezinswoningen en maakt momenteel deel uit van een essencomplex. Er is geen bebouwing op de beoogde locatie aanwezig. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied globaal met een rode arcering weergegeven (bron Google earth).



Het gehele perceel heeft een oppervlakte van circa 4.000 m² en de woningen worden zodanig gesitueerd dat er een doorkijk mogelijk is vanaf de Hoogakkers richting de achterliggende es. De situatie van de voor ogenstaande ontwikkeling is onderstaand weergegeven.



beoogde situatie

De Lange Bureau voor Stedebouw + Landschap BV heeft aangegeven dat het wenselijk wordt geacht om door middel van een planschaderisicoanalyse inzicht te verkrijgen in de mogelijke gemeentelijke aansprakelijkheid op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) indien planologische medewerking zal worden verleend aan voormelde ontwikkeling. Om het bedoelde inzicht te verkrijgen is door de heer ir. G.Th.M. de Lange namens de heer Raterink opdracht verleend aan de heer P.W.M. Schiphorst RMT, beëdigd taxateur o.g, werkzaam als planschadeadviseur / registertaxateur, om als onafhankelijke deskundige daarover te adviseren.

Hiertoe heeft adviseur in juli 2009 ter plaatse de situatie opgenomen en heeft hij kennis genomen van de navolgende stukken:

- Bestemmingsplan "Eext Noord-West I"; fragment plankaart en van belang zijnde voorschriften
- Structuurschets "Eext Noord-west ten behoeve van het bouwen van twee woningen aan de Hoogakkers", d.d. 8 februari 2010

Het thans geldende regime waarbinnen het plangebied is gelegen betreft het bestemmingsplan "Eext Noord-West I" vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Anloo op 26 januari 1976 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe op 4 januari 1977.

2. Grondslag planschadevergoeding

Voor het opstellen van een planschade risicoanalyse dient de vraag te worden beantwoord of belanghebbenden naar verwachting aanspraak zouden kunnen maken op toekenning van een tegemoetkoming indien realisering van het beoogde project planologisch mogelijk zou worden gemaakt.

Ingevolge artikel 6.1 van de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) kennen burgemeester en wethouders aan een belanghebbende, die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in artikel 6.1 lid 2 (Wro) genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe voorzover de schade redelijkerwijze niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven en voorzover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Blijkens de over de toepassing van dit wetsartikel gevormde jurisprudentie kan sprake zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade ingeval van

- het vervallen van een voordien bestaande bouwmogelijkheid (met de verwezenlijking waarvan een reëel begin van uitvoering is gemaakt);
- het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije (woon)bebouwing;
- het vervallen van een voor een onroerende zaak waardebepalend vrij uitzicht;
- een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid;
- een verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast);
- een onevenredige belemmering van de bezonning;
- een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf;
- een algemene verslechtering van de situeringwaarde van een onroerende zaak.

Hierbij wordt aangetekend dat een planschaderisicoanalyse wordt uitgevoerd op basis van de veronderstelling dat daarvoor op grond van bovenstaande criteria in aanmerking komende belanghebbenden, na de inwerkingtreding van een wijziging van het bestemmingsplan dan wel een projectbesluit ten behoeve van het bouwproject, bij burgemeester en wethouders een verzoek om schadetegemoetkoming zouden kunnen

indienen. Voor de beoordeling van deze veronderstelde planschadeclaims kan slechts een uitwendige taxatie van de betrokken onroerende zaken plaatsvinden. Bovendien kan geen rekening worden gehouden met de voorzienbaarheid van de eventuele schadeveroorzakende ruimtelijke ontwikkeling en met een daarmee samenhangende risicoaanvaarding. Voorts wordt aangetekend dat er geen uitputtende plaatsopname heeft plaats gevonden in verband met het vertrouwelijke karakter van deze analyse. Het onderhavige advies is dan ook indicatief van aard en met enig voorbehoud uitgebracht.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar artikel 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierin is bepaald dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van aanvrager blijft. Voor het forfaitair normaal maatschappelijk eigen risico geldt een minimaal percentage van 2%, hetgeen wil zeggen dat in een planschadeberekening het gedeelte gelijk aan 2 % van de waarde van de onroerende zaak of een inkomensderving voor rekening van aanvrager blijft. Overigens staat het een onafhankelijke planschadeadviescommissie vrij het maatschappelijk eigen risico gemotiveerd hoger te waarderen.

3. Vergelijking planologische regimes

Voor de beoordeling van een verzoek om planschadetelemoetkoming dient een vergelijking te worden gemaakt tussen het beweerdelijk schadeveroorzakende planologische regime en het daaraan voorafgaande planologische regime. Ook bij een planschade risicoanalyse dient deze vergelijking te worden gemaakt.

Hierbij dient te worden uitgegaan van een maximale invulling van beide planologische regimes. De feitelijke situatie is derhalve niet van belang.

Adviseur zal in deze analyse de ter beschikking gestelde structuurschets aanhouden als de maximaal toelaatbare bebouwing na wijziging van het 'oude' planologische regime.

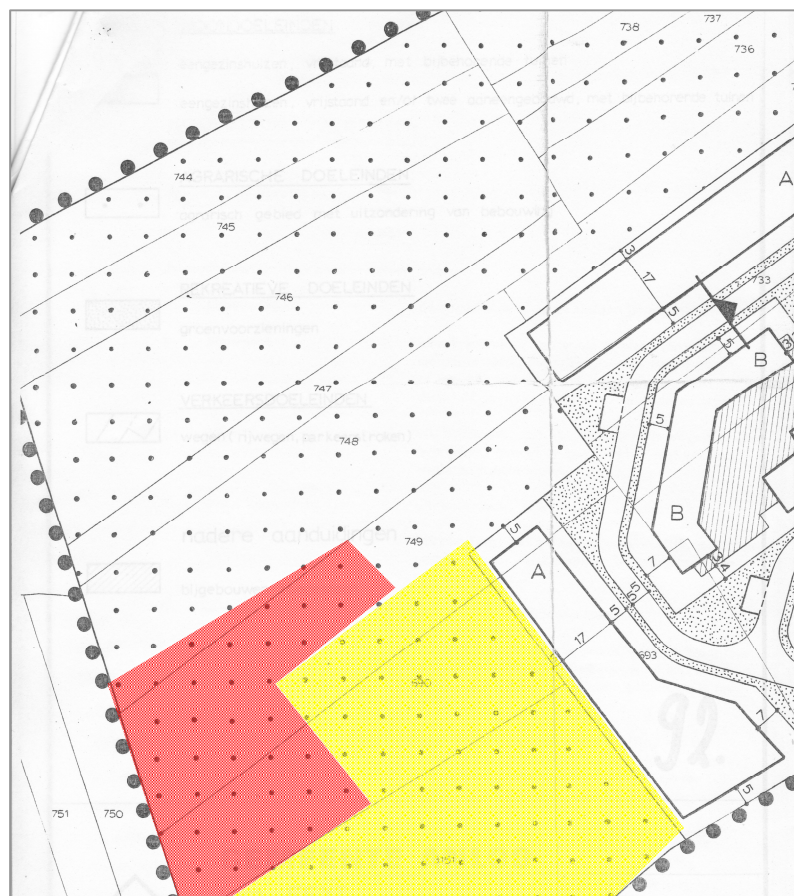
3.1. Oud planologisch regime

Zoals hiervoor aangegeven is het plangebied gelegen binnen het bestemmingsplan "Eext Noord-West I". Blijkens de plankaart is het betreffend deel aangewezen voor "Agrarisch gebied met uitzondering van bebouwing".

Blijkens artikel 5 van de voorschriften zijn de voor 'agrarisch gebied met uitzondering van bebouwing' aangewezen gronden bestemd voor agrarische cultuurgronden met de daarbij behorende andere bouwwerken. Onder cultuurgronden wordt blijkens de begripsbepalingen verstaan grasland, akkerbouw en tuingronden met uitzondering van bosgronden. Binnen voormelde bestemming zijn gebouwen niet toegelaten maar wel andere bouwwerken tot een hoogte van 3 meter. Onder andere bouwwerken wordt verstaan elk bouwwerk geen gebouw zijnde. Conform artikel 3 van de voorschriften mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming waaronder niet is begrepen een gebruik als opslag- stort-, of afvalplaats van enige al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen, producten, voer-, vaar- of vliegtuigen of andere materialen, behoudens voorzover noodzakelijk voor het normale gebruik van de grond overeenkomstig de bestemming.

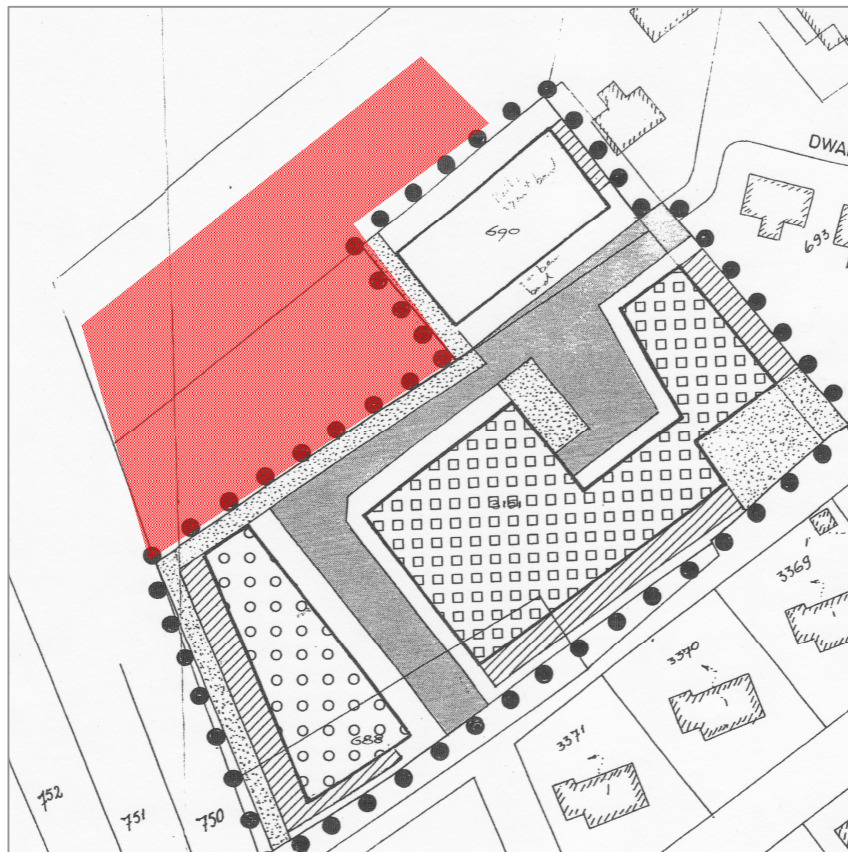
Voorts is het niet toegelaten zonder aanlegvergunning van Burgemeester en wethouders; opgaand houtgewas te planten of rooien; wegen-, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen e.d. te verharden; het aanbrengen van bovengrondse energieleidingen of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

In onderstaande afbeelding is een fragment van de vigerende plankaart weergegeven en is het plangebied globaal gemarkeerd met een rode kleur.



Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat aansluitend aan het plangebied en wel ten zuidoosten daarvan het bestemmingsplan "Eext Noord-West II Hoogakkers" uitwerking ex artikel 11 WRO van kracht is. In dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden met

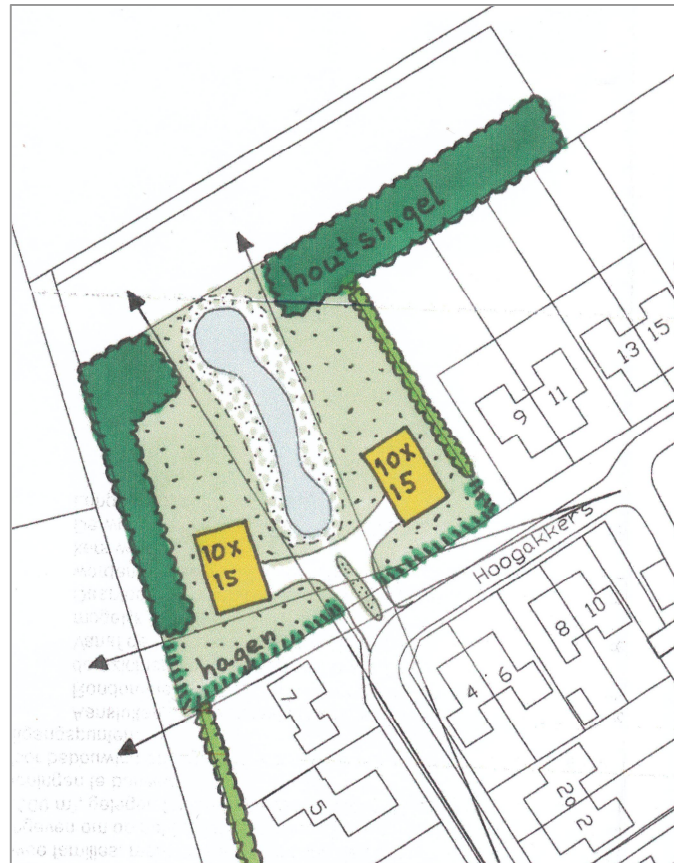
name bestemd voor “wonen”. Het gebied is in bovenstaande afbeelding geel gemarkeerd en tevens is de plankaart met de uitwerking in z'n geheel in onderstaande afbeelding weergegeven. Met de rode markering is wederom globaal het beoogde plangebied weergegeven.



3.2. Nieuw planologisch regime

Het beoogde nieuw planologisch regime wordt afgeleid van de ter beschikking gestelde structuurschets d.d. 8 februari 2010. Uit de schets kan worden opgemaakt dat de nieuwe planologische situatie voorziet in de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen.

Onderstaand is de situatietekening ingevoegd.



beoogde situatie

In het schetsplan is aangegeven welke uitgangspunten ondermeer ten grondslag liggen aan het bouwplan.

Deze luiden als volgt;

- Aansluiting bij de omgevingskenmerken.
- Rondom het perceel brede groensingels aanleggen die ter plaatsen van doorzichten naar de es worden onderbroken.
- Vanaf de Hoogakkers moet een doorzicht in noordelijke en westelijke richting mogelijk blijven waarbij beperking door bijgebouwen en/of opgaande beplanting is uitgesloten.
- Afstand tussen beide woningen zo groot mogelijk en de nokrichting bij voorkeur loodrecht op de Hoogakkers.

- Woningen voorzien van een lage gootlijn met een dakhelling van tenminste 40 graden.
- Geen bijgebouwen in de houtsingels aan de westelijke en noordelijke zijde.

Voorts wordt aangegeven dat tussen de bouwvlakken een grote vijver zal worden aangelegd en worden de tuinen beplant met gras, laag blijvende kruiden, bodembedekkers, bloemen en enkele solitaire bomen. Langs de Hoogakkers zullen lage hagen worden geplaatst die aansluiten bij de bestaande hagen op de aanliggende percelen.

3.3. Conclusie n.a.v. vergelijking planologische regimes

De conclusie na vergelijking van het thans nog geldende met het beoogde nieuw planologische regime is dat in het huidige planologische regime niet de mogelijkheid aanwezig is voor de uitvoering van de beoogde nieuwbouwactiviteiten.

Uit de vigerende plankaart en voorschriften blijkt dat het betreffende perceel uitsluitend bestemd is voor “agrarijch gebied met uitzondering van bebouwing”. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend andere bouwwerken tot een hoogte van 3 meter toegelaten. In de beoogde situatie zullen twee vrijstaande woningen worden opgericht. Zowel de voorschriften omtrent het gebruik als het bouwen zullen met uitvoering van de planologische wijziging worden aangepast.

4. Nadere beoordeling van de mogelijk te lijden schade

Het te analyseren plangebied is gelegen aan de Hoogakkers te Eext. De bouwlocatie is gelegen aan de rand van een bestaande woonwijk en wel op een perceel tussen twee bestaande woningen.

Onderstaand is een 360 graden fotoreeks ingevoegd waaruit de situatie ter plaatse blijkt

(Bron: google earth, streetview).



In deze analyse is het van belang welke bestaande woningen beïnvloed zullen worden wanneer uitvoering zal worden gegeven aan de planmutatie. De woningen in de directe omgeving die mogelijk wordt beïnvloedt worden indien medewerking zal worden verleend aan de voor ogenstaande planologische wijziging zijn;

Noordoostzijde: Hoogakkers 9
Zuidoostzijde: Hoogakkers 4, 6, 8 en 10
Zuidwestzijde: Hoogakkers 5 en 7

Met betrekking tot de vraag of de eigenaren van deze woningen als gevolg van de planologische mutatie schade zullen lijden, wordt – onder verwijzing naar de hiervoor onder 2 genoemde criteria - het volgende overwogen.

4.1. Vervallen bouwmogelijkheid

De gehele ontwikkeling vindt plaats op een perceel die niet in eigendom is bij de eigenaren van de belendende percelen. Adviseur concludeert dat de beoogde planologische mutatie voor derde belanghebbenden niet tot gevolg heeft dat bestaande

bouwmogelijkheden op hun eigen terrein ten gevolge van de beoogde ontwikkeling komen te vervallen.

4.2. Privacybeperking en schaduwwerking

Noordoostzijde: Hoogakkers 9

Vanuit de nieuw te bouwen woning en de daarbij behorende tuin zal zicht mogelijk zijn op het bestaande perceel. Er is zicht mogelijk in de tuin en mogelijkerwijs in enige mate in de slaapkamers waarvan het raam zich bevindt in de zijgevel. De bestaande woning grenst voorts met de garage aan het nieuwbouwperceel. Op de zijdelingse perceelgrens is voorts een hoogopgaande coniferenhaag aanwezig die het zicht in de achtertuin naar alle waarschijnlijkheid grotendeels ontnemt. Alles in ogenschouw nemende luidt de conclusie dat er een zeer geringe toename is van een privacyaantasting.

Met betrekking tot de schaduwwerking wordt geconcludeerd dat het nieuwbouwplan met name in het voor- en najaar enige schaduwwerking kan veroorzaken op het perceel.

Zuidoostzijde: Hoogakkers 4, 6, 8 en 10

Vanuit met name de nieuwbouwwoning aan de oostzijde op het perceel zal zicht mogelijk zijn in de voortuin van de betreffende woningen en in enige mate in de woonkamer. De onderlinge afstand bedraagt circa 25 meter. Tussen de woningen is de openbare weg Hoogakkers gelegen van waaraf eveneens zicht mogelijk is in de woningen. Zicht in de achtertuinen is niet aan de orde. Adviseur is van mening dat geen sprake is van een dusdanige substantiële toename van de privacyaantasting dat een tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 Wro te verwachten is.

Gezien de ligging van de bestaande woningen ten opzichte van de nieuwbouwlocatie is er geen sprake van een mogelijke schaduwwerking.

Zuidwestzijde: Hoogakkers 5 en 7

Vanuit de nieuwbouwwoning aan de westzijde op het perceel zal zicht mogelijk zijn in de bestaande tuin van Hoogakkers 7 en mogelijkerwijs in geringe mate in de woning. Adviseur concludeert dat sprake is van een geringe aantasting van de privacy. Voor de

woning Hoogakkers 5 zal geen sprake zijn van een privacyaantasting omdat tussen de woning en de nieuwbouwlocatie het perceel Hoogakkers 7 is gelegen en het geheel hierdoor wordt afschermt.

Van schaduwwerking ten gevolge van de nieuwbouwtwontwikkeling kan niet worden gesproken gezien de ligging ten opzichte van het nieuwbouwperceel.

4.3. Aantasting waardebepalend vrij uitzicht

Noordoostzijde: Hoogakkers 9

Vanaf het woonperceel zal in westelijke richting het uitzicht worden beperkt door de oprichting van twee vrijstaande woningen. Met name de woning aan de oostzijde op het perceel zal waarneembaar zijn. Tevens zal vanaf de eerste verdieping van de bestaande woning de nieuwbouwwoning het uitzicht over de es enigszins beperken. Vanuit de woonkamer is er geen noemenswaardig zicht op de bouwlocatie. Van belang is te vermelden dat onder vigeur van het huidige bestemmingsplan het perceel aangewezen is voor agrarische doeleinden en dat de teelt van gewassen het zicht eveneens kunnen beperken. Ook is het mogelijk in de nabijheid van de erfgrans andere bouwwerken geen gebouw zijnde tot een hoogte van drie meter op te richten waardoor het zicht vanaf het bestaande woonperceel geheel zal worden ontnomen. Tevens is op de zijdelingse perceelgrens, aansluitend aan het bouwperceel, een hoogopgaande coniferenhaag aanwezig die het zicht in westelijke richting vanuit de tuin over de es beperkt. Alles overziende concludeert adviseur dat in planologisch opzicht niet gesproken kan worden van een verdergaande aantasting van een waardebepalend vrij uitzicht.

Zuidoostzijde: Hoogakkers 4, 6, 8 en 10

De vier halfvrijstaande woningen hebben vanuit de woonkamer momenteel zicht over de aanwezige es. Indien medewerking zal worden verleend aan de voor ogen staande ontwikkeling zal dit feitelijke zicht grotendeels komen te vervallen. Ook hier is van belang dat het reeds is toegelaten andere bouwwerken geen gebouw zijnde op te richten tot een hoogte van drie meter die het gehele zicht over de es ontnemen. Aan de breedte van een bouwwerk geen gebouw zijnde zijn geen beperkingen gesteld. Het bouwplan is ruim

opgezet en bepaalde zichtlijnen worden gehandhaafd waardoor een zekere openheid gewaarborgd zal blijven. Adviseur concludeert dat feitelijk gesproken kan worden van een aantasting van een waardebepalend vrij uitzicht maar dat in de planologische vergelijking per saldo geen sprake is van aantasting daarvan. Andermaal wordt opgemerkt dat adviseur dient uit te gaan van de maximaal benutte mogelijkheden die in een bestemmingsplan worden geboden.

Zuidwestzijde: Hoogakkers 5 en 7

Voor beide vrijstaande woningen zal het feitelijke zicht in noordelijke richting worden beperkt ten gevolge van het bouwplan. Voor de woning Hoogakkers 7 is er sprake van feitelijke uitzichtbeperking vanuit de gehele tuin alsmede de woning en voor de woning Hoogakkers 5 vanuit de woning en de voortuin. Wederom is ook hier van belang dat het reeds is toegelaten in de nabijheid van de erfgrens andere bouwwerken geen gebouw zijnde op te richten tot een hoogte van drie meter met een ongelimiteerde breedte die het gehele zicht over de es ontnemen. Door de opzet van het bouwplan worden echter bepaalde zichtlijnen gehandhaafd waardoor een zekere openheid gewaarborgd blijft. Adviseur concludeert dat feitelijk gesproken kan worden van een aantasting van een waardebepalend vrij uitzicht maar dat in de planologische vergelijking per saldo geen nadelig effect optreedt.

4.4. Bereikbaarheid en parkeergelegenheid

De toegangswegen tot de in de analyse betrokken woningen lopen niet over de te bebouwen locatie. De nieuw op te richten woningen worden eveneens ontsloten via de Hoogakkers en op eigen terrein zullen parkeervoorzieningen worden ingericht. Als gevolg van de planologische mutatie is op dit punt derhalve geen verslechtering van de fysieke bereikbaarheid en/of parkeergelegenheid van de bestaande bebouwing te verwachten.

4.5. Beperking mogelijkheden uitoefening beroep of bedrijf

Voor zover waarneembaar bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen van belang zijnde gebouwen waarin of van waaruit beroeps- of bedrijfsuitoefening plaatsvindt die bij verwezenlijking van het beoogde bouwplan onevenredig zal worden belemmerd.

4.6. Verslechtering van milieuomstandigheden

Met betrekking tot het geluid wordt het volgende opgemerkt. Zoals eerder aangegeven bevindt het te herontwikkelen perceel zich in aan de rand van een bestaande woonwijk. De onderhavige locatie is momenteel bestemd voor agrarische doeleinden. Met toepassing van deze bestemming zijn eveneens geluiden mogelijk van ondermeer landbouwvoertuigen voor de landbewerking. Bij wijziging van het planologische regime, zodanig dat het mogelijk wordt gemaakt om twee woonpercelen in te richten, zal er sprake zijn van zogenaamde woongeluiden. Deze woongeluiden zullen over het algemeen minder worden gewaardeerd. De woningen Hoogakkers 7 en 9 zullen enige negatieve akoestische gevolgen ondervinden van de beoogde ontwikkeling.

Overige

Voor het overige is er redelijkerwijze geen aanleiding voor de verwachting dat door andere milieufactoren, zoals geur, trillingen, e.d. overlast veroorzaakt zal worden bij medewerking aan de planologische mutatie. Eventuele overlast als gevolg van het bouwen zelf valt buiten de reikwijdte van de planschaderegeling.

4.7. Verslechtering situeringwaarde

Onder situeringwaarde wordt verstaan het aandeel in de waardebepaling die kan worden toegeschreven aan de situering van woningen ten opzichte van voorzieningen, die het wonen ter plaatse comfortabel maken, zoals ruimte, groen, openbaar vervoer, nabijheid van winkels, scholen en sociaal-culturele voorzieningen en een zeker welstandsniveau.

Voor zover de situeringwaarde mede wordt bepaald door de visuele confrontatie met de omgeving wordt opgemerkt dat in zekere mate een verdere verstening van de omgeving plaats zal vinden. Onder werking van het vigerende planologische regime zijn geen gebouwen toegelaten maar zijn wel bouwwerken geen gebouwen mogelijk tot een hoogte van drie meter. Bij maximale invulling van het planologische regime is adviseur van mening dat de aanwezigheid van de twee nieuw op te richten woningen een positiever effect op de woonomgeving zullen hebben dan de reeds toegelaten bouwwerken geen gebouwen zijnde met een hoogte van 3 meter. Het nieuwbouwplan behoudt zichtlijnen naar het essencomplex waardoor een zekere openheid van de woonomgeving gehandhaafd blijft. Adviseur is van mening dat in planologisch opzicht geen sprake is van een verslechtering van de situeringwaarde.

5. Algemene conclusie

Zoals hiervoor nader uiteengezet bestaat er aan de Hoogakkers te Eext een voornemen voor de oprichting van twee vrijstaande eengezinswoningen. Het te herontwikkelen perceel is momenteel aangewezen voor agrarische doeleinden. Uit de vigerende planvoorschriften blijkt dat op het betreffende perceel geen gebouwen mogen worden opgericht. Bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een hoogte van 3 meter zijn daarentegen wel toegelaten. Na de planologische mutatie zal de oprichting van twee vrijstaande woningen mogelijk worden gemaakt. Om de bouwplannen desalniettemin toe te kunnen laten heeft de gemeente Aa en Hunze aangegeven medewerking te willen verlenen en hiervoor een partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen.

Zoals hiervoor nader uiteengezet zal door gebruikmaking van de herziening een aantal woningen negatief beïnvloed worden.

Met verwijzing naar de onder hoofdstuk 4 nader toegelichte schadefactoren is in onderstaande tabel weergegeven welke woningen geschaad worden en de schadefactoren die hierop van toepassing zijn.

	Privacyaantasting	Schaduwwerking	Verslechtering van milieumomstandigheden
Hoogakkers 7	X		X
Hoogakkers 9	X	X	X

Van de hiervoor genoemde woningen kan worden aangenomen dat bij verwezenlijking van het beoogde nieuwe planologische regime, in planologisch opzicht een nadeliger

situatie zal ontstaan. Er mag van worden uitgegaan dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde aan de beoogde planologische mutatie voor de van toepassing zijnde woningen de consequentie van een geringere koopbereidheid dan wel een lagere prijs zal verbinden.

Gelet op de uit de jurisprudentie blijkende schadevergoedingen in vergelijkbare gevallen, alsmede gebaseerd op kennis en ervaring wordt verwacht dat een aanvraag om tegemoetkoming ingevolge artikel 6.1 Wro, aanleiding zal zijn om een tegemoetkoming ter zake van een waardevermindering van voormelde woningen toe te kennen. Aangezien de woningen alleen uitwendig konden worden opgenomen en zonder dat kon worden onderzocht of en in hoeverre zich situaties voordoen van voorzienbaarheid en/of risicoaanvaarding, moest worden volstaan met een globale indicatie van de woningwaarde en de te verwachten tegemoetkoming.

In onderstaande tabel is het schadebedrag aangegeven dat naar verwachting van toepassing is indien medewerking verleend zal worden aan de planmutatie.

	Globale woningwaarde	Schadebedrag
Hoogakkers 7	€ 335.000,--	€ 11.000,--
Hoogakkers 9 (grote kavel)	€ 280.000,--	€ 8.000,--

Voor de overige woningen kan niet in redelijkheid worden aangenomen dat bij verwezenlijking van het beoogde nieuwe planologische regime voor omwonende belanghebbenden, in planologisch opzicht een zodanig nadeliger situatie zal ontstaan dat een planschadevergoeding is gerechtvaardigd.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat bij de bepaling van de schadebedragen geen rekening is gehouden met het minimaal te verrekenen normaal maatschappelijk risico van 2%.

6. Advies

Adviseur adviseert om rekening te houden met de zijns inziens reële kans dat bij verwezenlijking van de herziening van het bestemmingsplan de eigenaren-bewoners van de hiervoor genoemde woningen aanspraak kunnen maken op een planschade tegemoetkoming, die hij - onder voorbehoud - taxeert op de bedragen die in de tabel zijn aangegeven.

Aldus gerapporteerd, juni 2010.

De heer P.W.M. Schiphorst RMT