

CONCEPT 31-1-2018

PLANSCHADERISICOANALYSE

Project:

Lindenlaan 11 Heesch

CONCEPT

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	3
1.1.	Opdracht.....	3
1.2.	Juridisch kader	3
1.3.	Omschrijving project en locatie	3
1.4.	Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken	4
2.	Ruimtelijke beoordeling.....	5
2.1.	Planologische vergelijking	5
2.1.1.	Vigerende planologische regime	5
2.1.2.	Nieuwe planologische regime	5
2.2.	Peildatum	6
2.3.	Planologische wijzigingen	6
2.4.	Beoordeling per object/cluster.....	6
2.4.1.	Lindenlaan 9.....	6
2.4.2.	Lindenlaan 13.....	6
2.4.3.	Lindenlaan 10.....	7
2.4.4.	Bouwkavels Graafsebaan	7
3.	Toerekening.....	8
3.1.	Maatschappelijk risico	8
3.2.	Voorzienbaar	8
4.	Taxatie.....	10

CONCEPT

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van 22 januari 2018 heeft de heer A.P. Wolff (hierna: opdrachtgever) Gludemans opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse¹ op te stellen voor de voorgenomen splitsing van de woningen aan de Lindenlaan 11 te Heesch naar drie wooneenheden. Doel van de planschaderisicoanalyse is om het risico op planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) inzichtelijk te maken. Hierbij gaat Gludemans uit van een worstcasescenario.

1.2. Juridisch kader

Krachtens artikel 6.1 Wro kent het college degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de onder lid 2 van het artikel genoemde oorzaken, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. In lid 2 sub a t/m g van artikel 6.1 Wro staat een opsomming gegeven van de planologische besluiten die mogelijk tot een tegemoetkoming van de schade zullen leiden. Zo kent de wet een zelfstandige schadegrondslag toe aan de bepalingen van een wijzigings- en uitwerkingsplan. Voor afwijkingen van het bestemmingsplan is bepaald dat schade als gevolg van een afwijking eerst pas wordt vastgesteld nadat het besluit daartoe daadwerkelijk genomen is (lid 6). Bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden onder het vigerende en toekomstige planologische regime mogen deze zogenaamde flexibiliteitsbepalingen dan ook niet worden meegenomen².

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

1.3. Omschrijving project en locatie

Het voorgenomen project omvat de splitsing van de woningen aan de Lindenlaan 11 in drie wooneenheden. Lindenlaan 11 ligt in de kern Heesch. Op de volgende pagina is op een luchtfoto de locatie nader aangeduid.

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

² ECLI:NL:RVS:2013:CA2082



Foto 1 bron: googlemaps

1.4. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

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

Het onderzoek heeft zich beperkt tot de volgende relevante objecten:

- Lindenlaan 9;
- Lindenlaan 13;
- Lindenlaan 10;
- Bouwkavels Graafsebaan ong.

Aan de Graafsebaan 36 ligt een opslag en expeditiebedrijf. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het project maken wij op dat de splitsing geen belemmeringen met zich brengt voor de bedrijfsvoering.

2. Ruimtelijke beoordeling

2.1. Planologische vergelijking

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

2.1.1. Vigerende planologische regime

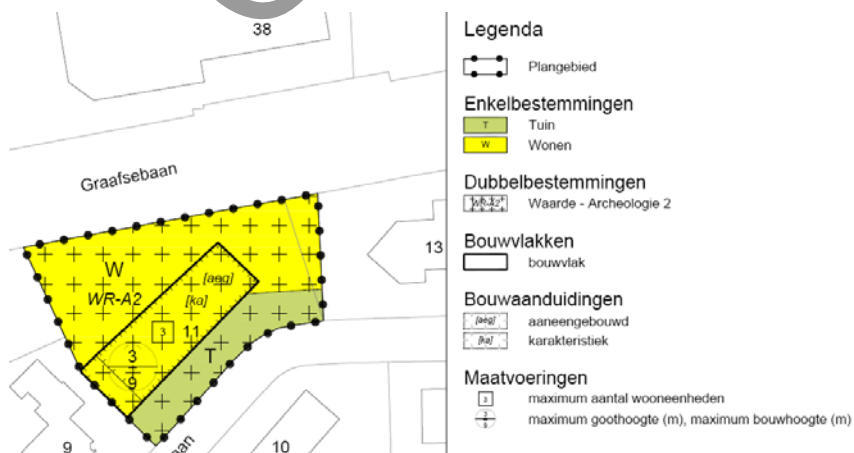
Voor de vigerende bestemming is onderzoek gedaan naar de regels van het onherroepelijke bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”, welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Bernheze op 1 juni 2011.

Onderstaande is een korte samenvatting van de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatie: NL.IMRO.1721.BPKommenBernheze-VG01). Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.

De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming “Wonen”. Op de gronden met deze bestemming is het bestaande aantal woningen toegestaan. Ter plaatse is één vrijstaande woning toegestaan. Verder is van belang dat de aanduiding ‘karakteristiek’ op de locatie van toepassing is hetgeen betekent tevens het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de op het perceel voorkomende monumentale en/of cultuurhistorische waardevolle gebouwen. Op de locatie geldt een bouwvlak waarbinnen een hoofdgebouw mag worden opgericht met een goothoogte van 3 m² en een bouwhoogte van 9 m¹.

2.1.2. Nieuwe planologische regime

Voor de nieuwe situatie is als uitgangspunt genomen het ontwerpwijzigingsplan “Lindenlaan 11” ex artikel 3.6 Wro. Bij het ontwerpwijzigingsplan hoort een ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Omni Architecten. De onderbouwing is gedateerd 16 januari 2018.



Figuur 1: verbeelding ontwerpwijzigingsplan

De bestaande woning aan de Lindenlaan 11 zal worden gesplitst in drie wooneenheden. Daartoe zal op de verbeelding de bouwaanduiding “aaneengebouwd” worden opgenomen en de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’, zijnde drie. De bestemmingsregeling voor de bestemming “Wonen” en “Tuin” blijft gelijk aan die zoals opgenomen in het bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”.

2.2. Peildatum

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

2.3. Planologische wijzigingen

Ruimtelijk zal er aan de hoofdbouwmassa weinig veranderen. Het bouwvlak blijft gelijk en ook de goot- en bouwhoogte blijft gelijk.

De splitsing brengt een intensivering van het woongebruk met zich. Waar nu één woning is toegestaan zijn er dat straks drie. Per woning mag bijvoorbeeld ruimte worden geclaimd voor het parkeren. In plaats dat vanuit één woning inkijk mogelijk is, is dit nu mogelijk vanuit drie woningen. Per woning mogen nu aan- en bijgebouwen worden opgericht. Per hierna te beoordelen object zullen wij aangeven wat het effect daadwerkelijk zal zijn.

Het gebied waarbinnen de woningen liggen laat zich kenmerken door hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Met de splitsing van Lindenlaan 11 wijzigt dit gegeven. Wij zijn van mening dat het hier om een beeldbepalend object gaat wat de meerwaarde is voor de omgeving. Hierin wijzigt niets.

2.4. Beoordeling per object/cluster

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

2.4.1. Lindenlaan 9

Het object Lindenlaan 9 betreft een moderne vrijstaande woning. De woning ligt ten westen van Lindenlaan 11. Lindenlaan 9 grenst met de zij- en achtertuin aan Lindenlaan 11. De garage behorende bij Lindenlaan 9 schermt de begane grondverdieping af van de tuin behorende bij Lindenlaan 11. Wij kunnen niet beoordelen of in de achtergevel op de verdieping nog gevelopeningen zitten.

Lindenlaan 9 ligt in het verlengde van Lindenlaan 11. De splitsing van de woning zal naar verwachting niet merkbaar zijn in en rondom Lindenlaan 9.

2.4.2. Lindenlaan 13

Het object Lindenlaan 13 betreft eveneens een moderne vrijstaande woning. De woning ligt ten oosten van Lindenlaan 11. Lindenlaan 13 grenst met de zij- en achtertuin aan Lindenlaan 11. Vanaf de straat is niet goed te zien welke verblijfsruimten op Lindenlaan 11 zijn georiënteerd. Op basis van googlemaps schatten wij in met name de woonkamer (tuinkamer/serre) en slaapkamers op de verdieping.

Deze woning is georiënteerd op het deel van de oude boerderij die feitelijk niet in gebruik is. Dit is voor ons niet relevant. Planologisch mag dit deel van de woning ook gebruikt worden voor woondoeleinden en mag de gehele woning voor woondoeleinden gebruikt worden. Met als Lindenlaan 9 ligt Lindenlaan 13 in het verlengde van Lindenlaan 11 waardoor de splitsing van Lindenlaan 11 naar verwachting niet merkbaar zal zijn in en rondom Lindenlaan 13.

2.4.3. Lindenlaan 10

Het object Lindenlaan 10 is net als Lindenlaan 11 een oude boerderij alleen heeft het geen karakteristieke status. De woning ligt ten zuiden van Lindenlaan 11 en is hierop met de voorgevel op georiënteerd.

Er is sprake van een frontale oriëntatie. Deze oriëntatie brengt met zich dat de splitsing wel merkbaar zal zijn. Vanuit drie woningen is nu direct inkijk mogelijk in de woning. De verkeersbewegingen van en naar de woningen zijn ook duidelijker te herleiden voor deze woning. Dit is anders voor de Lindenlaan 9 en 13. Voor deze bewoners is niet te herleiden wie er langs rijdt en waar die heen gaat. Voor nummer 10 geldt dat direct zicht is op de locatie waar het af- en aanrijden van bewoners en bezoekers merkbaar is.

2.4.4. Bouwkavels Graafsebaan

Aan de Graafsebaan ong. mogen vier woningen worden gebouwd op basis van het bestemmingsplan "Graafsebaan ong. Heesch (achter Lindenlaan 9)". Dit bestemmingsplan is op 17 oktober 2017 vastgesteld.

De ontwikkeling aan de Lindenlaan 11 is mogelijk op basis van de in het bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" opgenomen wijzigingsbevoegheid (artikel 18.5). Uit het kadaster maken wij op dat de bouwkavels kadastraal nog niet gesplitst zijn. Niet bekend is of de bouwkavels al verkocht zijn. Dit neemt niet weg dat een koper op basis van de wijzigingsbevoegheid in artikel 18.5 van de regels bij het bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" bekend had kunnen zijn met de splitsing.

CONCEPT

3. Toerekening

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

3.1. Maatschappelijk risico

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

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

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

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

3.2. Voorzienbaar

De voorzienbaarheid van de wijziging in het planologische regime, waarop artikel 6.1 Wro van toepassing is, kan een rol spelen indien sprake is van handelen of nalaten van een benadeelde dat van invloed kan zijn op de schade. Indien ten tijde van de aankoop van een woning voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen, is de planschade voorzienbaar en blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij in dat geval geacht wordt de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling actief te hebben aanvaard.

Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, niet dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft³.

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

Opgemerkt zij dat het object Lindenlaan 10 per heden (januari 2018) te koop staat. Alleen de persoon die ten tijde van rechtskracht worden van het wijzigingsplan "Lindenlaan 11" eigenaar is van Lindenlaan 10 kan planschade vragen. Als dit de opvolgende koper is, dan geldt voor deze persoon hetzelfde als hiervoor beschreven onder paragraaf 2.4.4. Het kan ook echter nog de verkopende partij zijn. Voor die partij geldt het bepaalde in paragraaf 2.4.4 niet indien die partij het object in eigendom heeft verkregen voor het bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze".

CONCEPT

³ ECLI:NL:RVS:2014:2950

4. Taxatie

In het onderstaande overzicht is een raming opgenomen van de schade (tegemoetkoming) met inachtnaam van de hiervoor omschreven beperkingen c.q. mitigerende mogelijkheden. In onderstaand overzicht is het totaal aan vergoedingen opgenomen rekening houdende met de forfaitbenadering onder de Wro.

Adres	Waardevermindering met toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico in €
Lindenlaan 10	2.100,00

Aldus gedaan ter plaatse in de maand januari 2018.

Gludemans,
namens deze de adviseur

G.F.M. Bakkers

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