



## **PLANSCHADE RISICOANALYSE**

**i.v.m.**

**63 appartementen en grondgebonden  
woningen a/d Kapelkesweg te Meijel (locatie Beckers)  
(Gemeente Peel en Maas )**

**28 april 2015**

### **Opdrachtgever**

Focus Projectontwikkeling en Vastgoed BV i.o.v.  
VOF De Pannen  
mevrouw mr. I. Staals  
Postbus 315  
5600 AH Eindhoven  
E: [ilse.staals@focus-vastgoed.nl](mailto:ilse.staals@focus-vastgoed.nl)

### **Uitvoering**

RuimteMeesters BV  
Daviottenweg 40  
5222 BH 's-Hertogenbosch  
T: 088 - 4002800  
E: [paulp@ruimtemeesters.nl](mailto:paulp@ruimtemeesters.nl)

## **PLANSCHADE RISICOANALYSE**

**i.v.m.**

**63 appartementen en grondgebonden**

**woningen a/d Kapelkesweg te Meijel (locatie Beckers) te Meijel  
(Gemeente Peel en Maas)**

---

### **1. WETTELIJKE KADER PLANSCHADE (ARTIKEL 6.1 WRO)**

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.

Een oorzaak als bedoeld in art. 6.1 lid 1 kan onder meer zijn :

- 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 wijziging krachtens art. 3.6 eerste lid onder a. niet zijnde een bepaling als bedoeld in art. 3.6 tweede lid, of van een uitwerking krachtens art. 3.6 eerste lid onder b. of een nadere eis krachtens art. 3.6 eerste lid, onder d;
  - c. een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- etc.

De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming en de aanvraag moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak zoals bedoeld in art. 6.1 onherroepelijk is geworden.

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager (**art. 6.2 Wro**)

In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

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

### **2. Planschadeverhaalsovereenkomst (artikel 6.4a Wro)**

Als schade voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen, haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen, danwel een omgevingsvergunning te verlenen voor een activiteit als bedoeld in art. 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht anders dan bedoeld in art. 6.8

of 6.9, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.

De verzoeker die een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4a lid 1 Wro heeft gesloten, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan, dan wel de verlening van de omgevingsvergunning waarom hij heeft verzocht.

### **3. OPDRACHT EN DOELSTELLING PLANSCHADERISICOANALYSE**

Focus Projectontwikkeling en Vastgoed BV heeft een ontwerpbestemmingsplan laten opstellen dat moet voorzien in realisering van 63 appartementen en grondgebonden woningen aan de Steegstraat 17 / Kapelkesweg te Meijel (locatie Beckers), kadastraal bekend Meijel, sectie F, nr. 1278.



(locaties Beckers, Gemeente Peel en Maas)

De woningbouwontwikkeling past niet binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

De locatie Beckers ligt in het geldende bestemmingsplan "Kern Meijel" waarin de gronden grotendeels zijn bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden" en voor het overige voor "sportdoeleinden".

Om woningbouw te kunnen realiseren is wijziging van het bestemmingsplan nodig.

De Gemeente Peel en Maas heeft in beginsel toegezegd medewerking te willen verlenen aan herziening van het bestemmingsplan.

Voor de locatie wordt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld door Stedenbouwkundig bureau BRO te Tegelen.

Focus Projectontwikkeling en Vastgoed BV heeft aan Ruimtemeesters BV gevraagd om een planschaderisicoanalyse op te stellen.

In deze risicoanalyse worden de mogelijke financiële gevolgen van de planologische wijziging - gelet op het bepaalde in artikel 6.1 Wro - in kaart gebracht. De analyse kan als basis dienen voor het sluiten van een anterieure overeenkomst of planschadeverhaalovereenkomst zoals bedoeld in art. 6.4a Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### **In de analyse betrokken stukken :**

Bij het opstellen van deze analyse is gebruik gemaakt van de volgende door opdrachtgever, gemeente en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar gestelde informatie:

- Bestemmingsplan "Kern Meijel", vastgesteld door de raad op 4 april 2005;
- Ontwerp bestemmingsplan "Locatie Beckers Meijel" met toelichting d.d. 7-4-2015 (bron: BRO Tegelen);
- Tekeningen 63 appartementen c.a. i.v.m. aanvraag Omgevingsvergunning;
- Luchtfoto's (bron: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps) en [www.bing.com/maps](http://www.bing.com/maps));
- Kadastrale informatie ([www.kadasteronline.nl](http://www.kadasteronline.nl))

### **Verantwoording en voorbehoud:**

In dit advies is op basis van de door opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie een planschaderisicoanalyse opgesteld ten aanzien van de (woon)objecten in de nabije omgeving van het te wijzigen plangebied die mogelijk waardevermindering (planschade) kunnen ondervinden.

In de nabijheid van de nieuwe woningen gelegen bedrijven zouden kunnen worden belemmerd in hun bedrijfsexploitatie.

Exploitatiebelemmering of inkomensschade voor bedrijven wordt in deze analyse echter niet beoordeeld.

Nader onderzoek over mogelijke milieuhinderlijke belemmeringen zal in de ontwerpbestemmingsplannen moeten uitwijzen of dit de nieuwe woningbouwontwikkelingen in de weg staat.

In het kader van deze planschaderisicoanalyse zullen objecten die in waarde kunnen verminderen niet van binnen worden opgenomen. Er kan uitsluitend globaal (indicatief) worden aangegeven of er voor belanghebbende omwonenden sprake is van waardedaling.

Uitgegaan wordt daarbij van de huidige stand van de jurisprudentie ten aanzien van planschade ingevolge artikel 6.1 Wro.

Met name de jurisprudentie rond het Normaal Maatschappelijk Risico (NMR) is momenteel erg in ontwikkeling.

Benadrukt dient te worden dat indien na inwerkingtreding van de planologische maatregel planschadeverzoeken worden ingediend bij de gemeente, een onafhankelijke planschadecommissie of adviseur, na het horen van belanghebbenden en aansluitend taxatie tot een ander oordeel kan komen zowel wat betreft mogelijke planschade als de hoogte van de planschadevergoeding.

Dit heeft o.a. te maken met de dan geldende jurisprudentie en de peildatum (inwerkingtreding nieuwe bestemmingsplan) waarop schade wordt getaxeerd door een planschadecommissie.

Verder kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep ook nog tot een andere uitkomst leiden. De risicoanalyse dient dan ook als een **indicatie** te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan.

#### 4. VERGELIJKING PLANOLOGISCHE REGIMES

Bij de beoordeling of sprake is van planschade moet worden nagegaan of er sprake is van een planologische verslechtering c.q. nadeliger positie voor belanghebbenden / omwonenden.

In deze analyse worden de in het geldende bestemmingsplan opgenomen bebouwings- en gebruiksvoorschriften voor de woningbouwlocatie vergeleken met de nieuwe situatie voor realisering van woningen waarbij wordt uitgegaan van de schetsontwerpen cq. bouwtekeningen voor de woningen, situatie- en (globale) verkavelingstekening.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij vergelijking van planologische regimes voor de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering in principe dient te worden uitgegaan van zogenaamde "planmaximalisatie", dat wil zeggen dat bij de shadeanalyse (waaronder bijvoorbeeld privacy- en verkeersbewegingen een rol spelen) dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het oude bestemmingsplan in relatie tot die van het nieuwe planregime.

De in het oude (geldende)bestemmingsplanplan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden worden niet in de vergelijking betrokken omdat deze een zelfstandige planschadegrondslag vormen in de Wet ruimtelijke ordening.

Verder mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijke situaties in de beoordeling geen rol in een planvergelijking spelen. (Hiermee wordt bijvoorbeeld gedoeld op feitelijk onbebouwde percelen of de functie van bestaande afschermdende beplanting zoals heggen, en hoge bomen die vanwege het seizoensgebonden groen karakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn in een analyse tenzij deze op het eigen terrein staan en groenblijvend zijn).

Groenblijvende beplanting op eigen woonpercelen mag wel bij eventuele taxatie van waardevermindering worden betrokken.

#### 5. TE BEOORDELEN WOONOBJECTEN IN DE PLANSCHADEANALYSE

In deze analyse zijn woonobjecten betrokken aan de Steegstraat, Kapelkesweg, Kerkveld en De Paast die direct of nagenoeg direct grenzen aan de herontwikkelingslocatie.

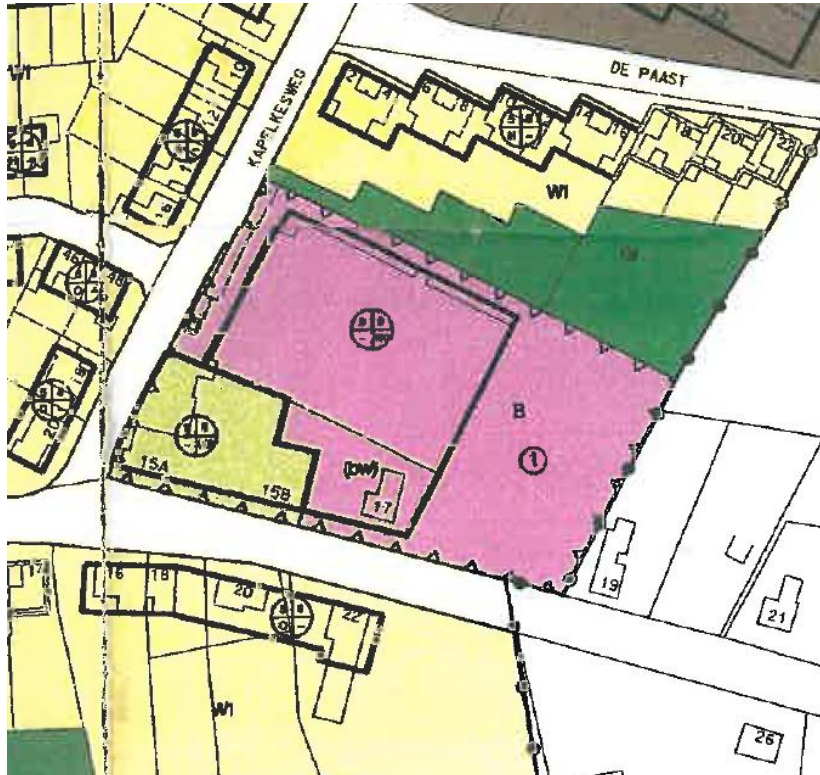


(Overzicht kadastrale situaties (bron: [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)) vergrote versie zie bijlage bij dit rapport.



## 6. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN "KERN MEIJEL"

De gronden waarop de woningbouwontwikkeling voor de locatie Beckers plaatsvindt, zijn in het geldende bestemmingsplan "Kern Meijel" bestemd tot "bedrijfsdoeleinden" (grotendeels) en voor het overige voor "sportdoeleinden" en een klein gedeelte "groendoeleinden".



bestemmingsplan "Kern Meijel"

De gronden bestemd voor "bedrijfsdoeleinden" zijn bestemd voor bedrijven in de categorie 1 en 2, productiegebonden detailhandel, een bedrijfswoning, opslag en uitstalling, wegen en paden, parkeervoorzieningen en tuinen en groenvoorzieningen. De locatie heeft geen nadere aanduiding voor categorie 3 bedrijven, doch wel een bouwvlak en een begrenzing waarvoor een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming geldt.

Volgens de bouwregels (art.8) mogen gebouwen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd tot een maximale hoogte van 9 meter. Het bouwvlak mag voor 100% worden volgebouwd.

Binnen het bouwvlak is een bedrijfswoning toegestaan tot 650 m<sup>3</sup> in een nokhoogte van 9 meter.

Volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten mogen er o.a. de volgende bedrijven worden gevestigd : een broodfabriek, kleine drukkerij, autowasserij, groothandel in bloemen en planten, vlees- en vleeswaren en dranken, Telecombedrijf, personenautoverhuurbedrijf, wasserette.

Op de gronden voor "sportdoeleinden" (hoek Steegstraat / Kapelkesweg) mogen gebouwen voor sportvoorzieningen worden gebouwd in een maximale hoogte van 9 meter.

## 7. Nieuwe planregime locatie Beckers : 63 appartementen en grondgebonden woningen

Het nieuwe bestemmingsplan gaat voorzien in realisering van 63 appartementen en grondgebonden woningen op het perceel sectie F, nr. 1278 aan de Steegstraat 17.

Aan de Kapelkesweg komen 2 appartementgebouwen in 3 bouwlagen in een goothoogte van ongeveer 6,78 m en nokhoogte van 11 meter.

Ieder appartementgebouw telt 15 appartementen.

Aan de Steegstraat komt een woongebouw met 8 starterswoningen in 3 bouwlagen in een goothoogte van 6,75 m en nokhoogte van 11 meter.

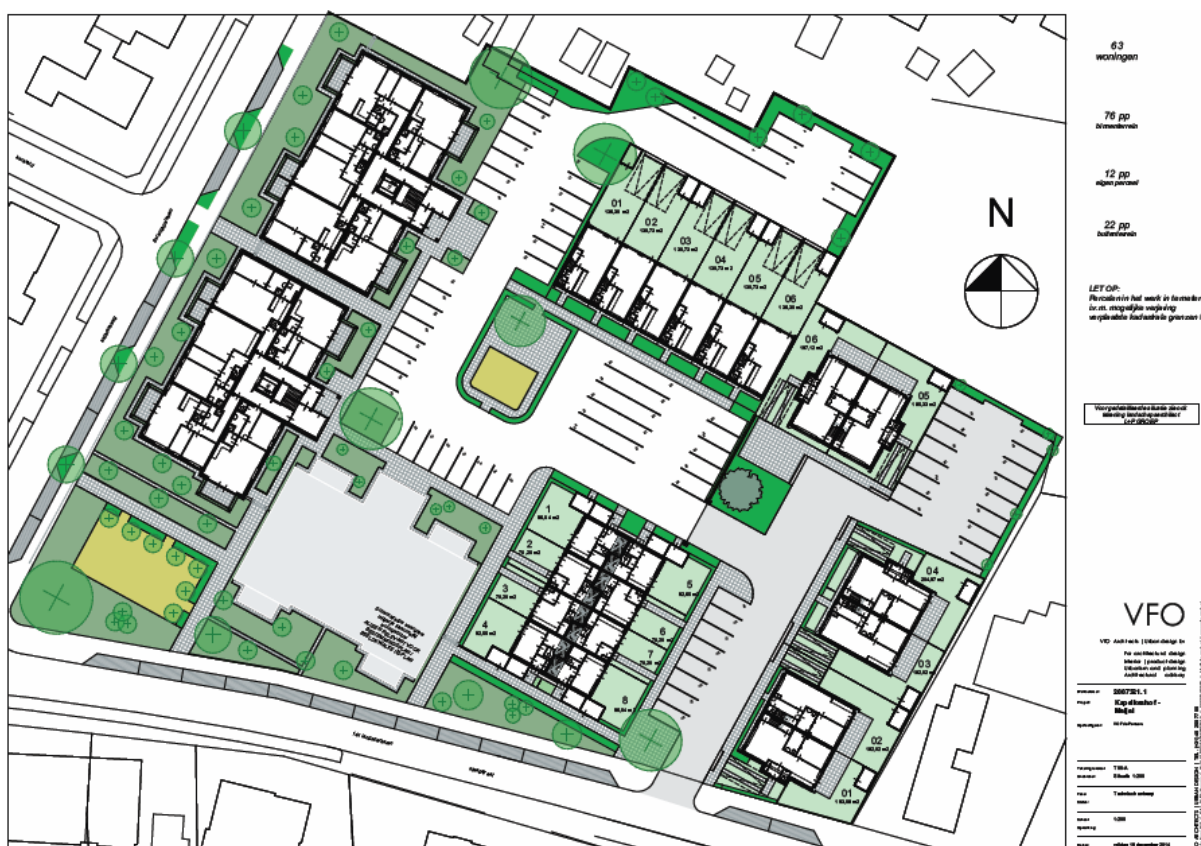
In het binnengebied komen nog 6 eengezinswoningen : één blok rijwoningen onder één kap in een goothoogte van 5,95 m en nokhoogte van 11 meter en 6 patiwoningen in één bouwlaag met kap (goot 2,95 m en nok 8,90 meter).

(in het voorontwerpbestemmingsplan wordt rekening gehouden met nog een toekomstig appartementengebouw aan de Steegstraat).

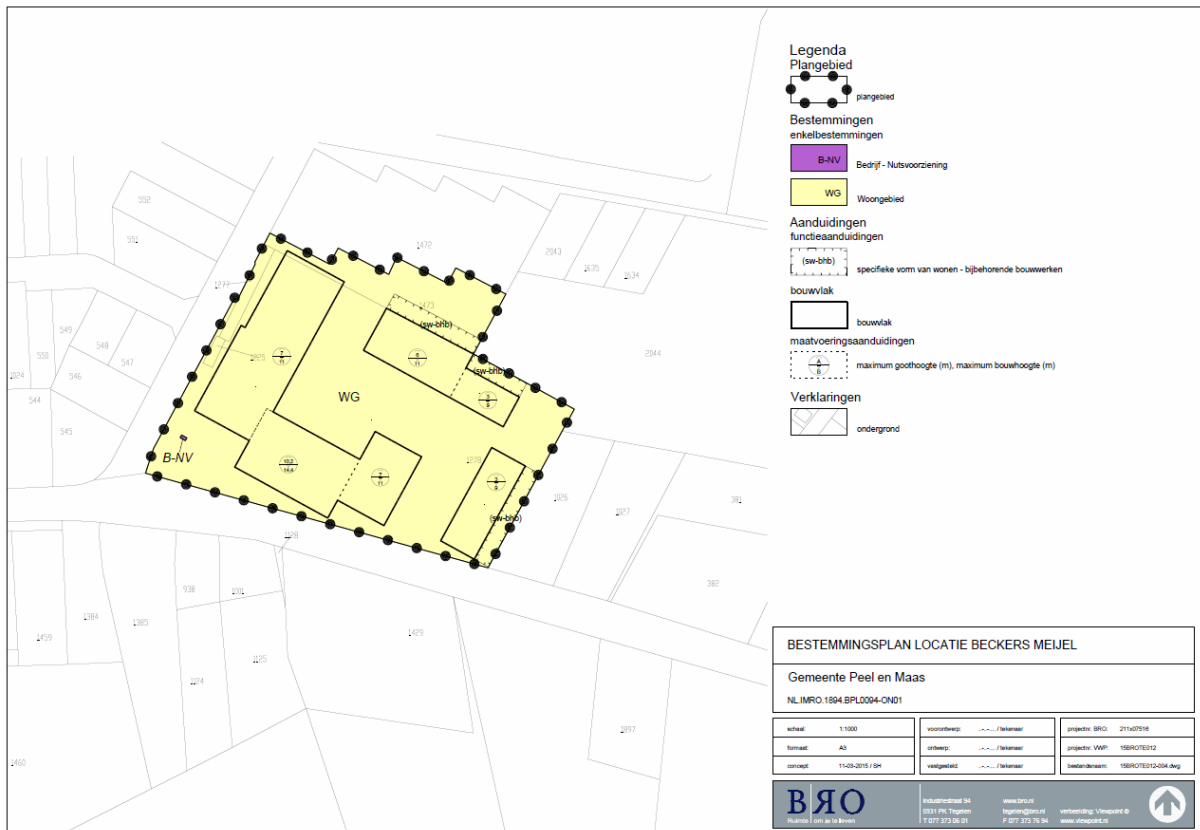
Met deze maximale invulling wordt in de analyse en eventuele geveltaxatie rekening gehouden.

De ontsluiting van het woningbouwproject vindt plaats aan de zuidzijde op de Steegstraat (ten oosten van Steegstraat 22-24).

Op het binnenterrein wordt voorzien in 76 parkeerplaatsen + 12 parkeerplaatsen op eigen perceel en 22 parkeerplaatsen langs de Steegstraat en Kapelkesweg.



(indicatieve situatietekening 63 appartementen en grondgebonden woningen locatie Beckers)

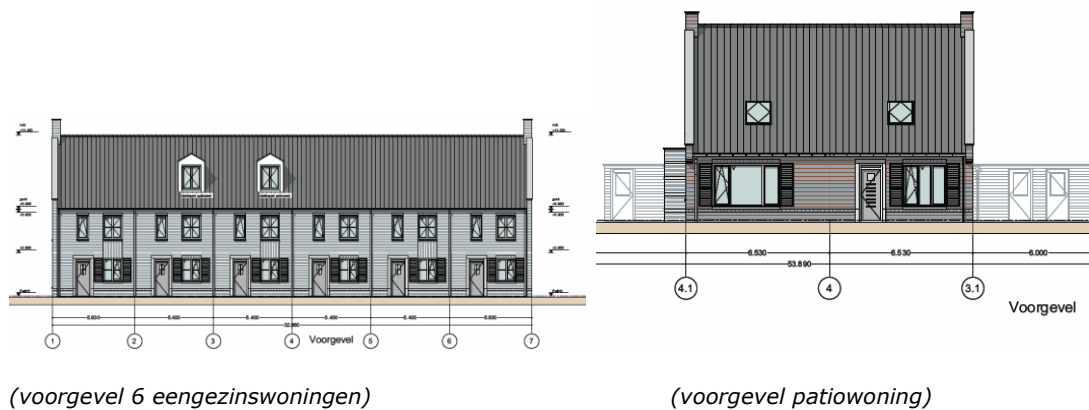
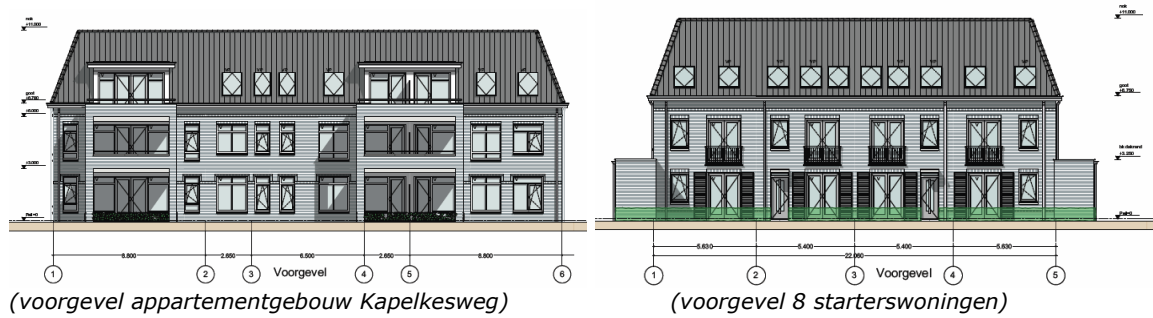


(ontwerp verbeelding bestemmingsplan locatie Beckers. Bron: BRO Tegelen)



(Impressie woningbouw locatie Beckers. Bron: Focus Projectontwikkeling en Vastgoed BV)





(bron: VFO Architects | Urban Design BV Eindhoven)

## 8. PLANSCHADEANALYSE

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat er een aantal schadefactoren bestaat die aanleiding kunnen vormen voor een planologische verslechtering met aanspraak op tegemoetkoming in planschade, te weten:

1. *Ligging c.q. situeringswaarde*
2. *Wijziging verkeerssituatie en parkeren*
3. *Uitzichtbeperking*
4. *Aantasting woongenot/ privacy*
5. *Verminderde dag- en zonlichttoetreding*
6. *milieusaspecten zoals stank, stof, geluid etc.*

### Algemeen

De gronden waarop de 63 appartementen c.a. worden gebouwd, liggen nog net binnen de bebouwde kom van Meijel. De locatie is aan de noord-, zuid- en westzijde begrensd door woningen. Ten oosten begint het buitengebied van Meijel.

Met het woningbouwplan zal de bedrijfsbestemming met daarbij behorende milieuhinder voor de woonomgeving worden gesaneerd hetgeen als een positieve planologische ontwikkeling wordt beschouwd.

De locatie zal – gelet op de toegestane bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak – verhoudingsgewijs wel beperkt verder verstenen cq. verdichten.

De uitvoering van de verschillende woningtypen alsmede afstanden tot bestaande woningen en tuinen en de nieuwe ontsluiting, bepalen de invloed op de bestaande omliggende woningen.

## **Bouwmogelijkheden**

In het geldende bestemmingsplan mochten er in het projectgebied binnen het bouwvlak geen woningen worden gebouwd doch uitsluitend bedrijfsgebouwen tot 9 meter hoog en één bedrijfswoning.

De invulling met woningbouw met daarbij behorende infrastructuur (ontsluitingsweg en parkeerplaatsen) zal – gelet op de voorheen toegestane bouwmogelijkheden – leiden tot een intensivering van de bebouwing ter plaatse voor woondoeleinden.

De invloed van deze versterking op de bestaande omliggende woningen, zal hierna per schadefactor worden beoordeeld.

Planologisch en ruimtelijk beschouwd, ontstaat er door de beperkte verdichting een positieve en slechts beperkte negatieve invloed op de bestaande woonomgeving ter plaatse.

## **Gebruiksmogelijkheden**

De invulling met woningen zal leiden tot een wijziging van het karakter van het projectgebied met als gevolg een intensiever ruimtegebruik voor woondoeleinden.

Waar het gebruik voorheen bedrijfsdoeleinden was, met daarbij behorende vrachtbewegingen van bedrijfsmatig verkeer, zal in de nieuwe situatie een permanenter en intensiever gebruik voor wonen plaatsvinden met daarbij behorende verkeersbewegingen en omgevingsgeluiden.

Door het verdwijnen van de bedrijfsbestemming met daarbij behorende milieuhinder, geluid en transportbewegingen ontstaat een positieve invloed op de woonomgeving ter plaatse.

## **Privacy, woongenot**

Bij intensivering van leef- en verblijfsklimaat waarbij privacy en woongenot kunnen worden aangetast voor omliggende woningen, is het de vraag of die intensivering zich manifesteert aan de zijde van aangrenzende woningen én of die intensivering een wezenlijke toename geeft van woonomgevingsgeluiden of inkijk die van invloed zijn op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat.

Vooropgesteld wordt dat het projectgebied behoort tot het centrum dorps woonmilieu binnen de bebouwde kom van Meijel waarbij omliggende woningeigenaren al in meer of mindere mate privacybelemmering hebben te dulden van nabij gelegen (woon)buurpercelen met achtertuinen.

In beginsel kan een herontwikkeling met woningbouw, gezien worden als een inbreidingslocatie, en daarmee als een normale maatschappelijke ontwikkeling (zie uitspraak AbRS 29-10-2014, nr. 201311601/1/A2).

Uit Provinciaal en gemeentelijk beleid volgt dat de locatie is aangeduid als inbreidingslocatie voor woningbouw. Daarom ligt de ruimtelijke ontwikkeling – in het kader van het normaal maatschappelijk risico – in beginsel in lijn der verwachting.

Vanuit de appartementgebouwen aan de Kapelkesweg zal vanuit meerdere appartementen een grotere permanente inkijk ontstaan in de woningen en tuinen van de tegenover gelegen woningen aan de Kapelkesweg waardoor het woongenot en de privacy nadeliger zal worden beïnvloed.

Dit zal in de toekomst ook gelden voor de woningen aan de Steegstraat als er nog een appartementengebouw bij komt.

De woningen de Paast 2-16 zijn huurwoningen.

Vanuit de huurwoningen wordt straks uitgekeken op de kopgevel van één appartementgebouw en op enige afstand op de achtergevels van de 6 eengezinswoningen.

De huurders worden echter niet in hun vermogensrechtelijke positie aangetast omdat zij een huurbetrekking hebben met de Woningstichting.

Op voorhand kan weliswaar niet worden uitgesloten dat de woningen bij verkoop in waarde zullen dalen.

Echter bij eventuele waardering van huurwoningen wordt uitgegaan van de waarde van de huurwoningen in verhuurde staat. De huurwaarde van deze woningen zal naar verwachting niet naar beneden worden bijgesteld als gevolg van het woningbouwproject omdat voor alle huurwoningen geldt dat het uitzicht reeds bestaat uit uitzicht op bedrijfsbebouwing die verdwijnt.

Verlies van privacy speelt geen rol bij het toekennen van punten die de huur bepalen. In dit geval doet de vraag zich voor of de te generen huurinkomsten door de planologische wijziging negatief worden beïnvloed. Op voorhand wordt de kans dat de huurinkomsten negatief worden beïnvloed op nihil geschat, omdat de huurwaarde afhankelijk is van andere factoren dan de hiervoor genoemde schadefactoren. De maximale huurwaarde wordt bepaald aan de hand van het woningwaarderingstelsel.

Middels dit stelsel wordt de kwaliteit van een zelfstandige woning in punten uitgedrukt. Het aantal punten bepaalt de maximale huurprijs. Aspecten als een verlies aan uitzicht, privacy etc. spelen geen rol bij het toekennen van punten. Ook is op voorhand de kans op leegstand als gevolg van de planologische wijziging op nihil te schatten.

De waarde van een huurwoning zou, los van eventuele leegstand en verminderde huuropbrengsten, in waarde kunnen dalen, tenzij aannemelijk is dat de huuropbrengsten bepalend zijn voor de marktwaarde van de woning als beleggingsobject.

Samengevat wordt het uit de planvergelijking voor de huurwoningen van de Woningstichting niet aannemelijk geacht dat waardedaling van onroerend goed ter plaatse zal optreden.

Voor de overige woningen aan de Paast ontstaat – gelet op de afstand tot de meest dichtbij gelegen eengezinswoningen en patiowoningen – geen vergoedbare planschade.

Voor een woning ten oosten van het plangebied aan de Steegstraat ontstaat vanwege het meer permanente gebruik van achtertuinen bij de patiowoningen en daarbij behorende omgevingsgeluiden beperkte privacyschade.

## **Uitzicht**

In algemene zin moet bij de schadefactor uitzicht sprake zijn van verlies van waardebepalend vrij en weids uitzicht vanuit een woning door een substantiële toename van bouwmassa waarbij de ligging en afstand tussen de nieuwe bebouwing en de woning van aanvrager van belang is.

Alle bestaande woningen liggen binnen de bebouwde kom.

Het uitzicht vanuit de bestaande woningen op de woningbouwlocatie Beckers kon in de bestaande situatie al in betekenende mate worden belemmerd door bedrijfsgebouwen van 9 meter hoog hetgeen als negatief waardebepalend kon worden aangemerkt.

Dit zal in de nieuwe situatie weliswaar veranderen doch niet een negatiever effect hebben op bestaand onroerend goed.

De uitzichtverandering heeft geen relevante invloed op de waarde van omliggende eigendommen.

## **Verkeer en situeringswaarde**

De nieuwe ontsluiting van de woningbouwlocatie zal tot gevolg hebben dat het aantal verkeersbewegingen ter plaatse in zekere mate toeneemt door het aantal geplande woningen. Weliswaar kon van de bedrijfsbestemming ook verkeersoverlast worden

ondervonden, doch door verandering van het projectgebied naar een meer permanent woongebied zal het aantal verkeersbewegingen verhoudingsgewijs wel toenemen en ook in de weekenden plaatsvinden.

Een toename van de parkeerdruk wordt echter niet aannemelijk geacht, gezien het ruime aantal parkeerplaatsen.

De situeringswaarde van omliggende bestaande woningen zal door het woningbouwproject niet nadelig worden beïnvloed, doch slechts verbeteren.

Overige schadefactoren zijn niet in geding.

## 9.0 Samenvatting – conclusies planschade

De toevoeging met 63 woningen zal positieve en negatieve ruimtelijke effecten hebben.

Alles afwegende zal de woningbouwontwikkeling leiden tot :

1. **middelmatige vergoedbare planschade** voor woningen aan de Kapelkesweg, Kerkveld en Steegstraat dat uitstijgt boven het wettelijk normaal maatschappelijk risico van 2% (NMR). Hierbij is rekening gehouden met het voordeel van het verdwijnen van de bedrijfsbestemming.
2. voor de overige omliggende woningen aan De Paast (met uitzondering van de huurwoningen De Paast 2-16) ontstaat **lichte** planschade die **niet vergoedbaar** is (deze blijft voor rekening van de woningeigenaren binnen het wettelijk 2% normaal maatschappelijk risico).

*Toelichting op de zwaarte van de schade:*

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 april 2003, gepubliceerd in Bouwrecht nr. 11 van 11 november 2003 volgt bijgaand overzicht van de categorieën planschade :

| Classificatie van de schade | Hoogte van de schade   | Oorzaak  |
|-----------------------------|--|--|
| Lichte schade               | Enkele procenten van de verkeerswaarde van het object (1-3%)                 | Een enkele beperkte schadefactor bijv. bij minder vrij uitzicht of bij niet al te nadrukkelijke aantasting van de privacy in de achtertuin, balkon of woning. De kans dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde zijn koopbereidheid en zijn biedprijs laat beïnvloeden, is geringer dan in het geval dat het gaat om slechts een enkele beperkte schade-factor dan bij cumulatie van schade-factoren dan wel bij een ingrijpende schadefactor. |
| Middelmatige schade         | Meer dan enkele procenten waardevermindering (4-6%)                          | Bij een dergelijke grotere negatieve invloed van een planologische mutatie, bijvoorbeeld door een samengaan van meerdere schadefactoren en door een ingrijpender gevolg van deze schade-factoren, zal de taxatie resulteren in een waardevermindering zoals hiernaast genoemd.   |
| Ernstige schade             | Waardevermindering van 7 of 8 % en meer                                      | Hiervan is sprake wanneer zich meerdere schadefactoren ingrijpend voordoen dan wel één factor in zeer ingrijpende mate. De toeneming bijvoorbeeld van de geluidsbelasting op een woning met 10 dB(A), al dan niet na een ontheffing van de geluidswaarde, zal in de praktijk worden gewaardeerd als een ernstige schade.   |
| Algemeen                    | Een schadevergoeding van 10% of meer van de verkeerswaarde komt weinig voor. |  |



## **10. *Indicatieve taxatie planschade i.v.m. woningbouw locatie Beckers***

Het planologisch inpassen van 63 appartementen c.a. zal leiden tot een planologisch nadeliger situatie, waardoor er een vergoedbare tegemoetkoming in planschade op voet van art. 6.1 Wro ontstaat.

Rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico (NMR) zal na aftrek van het wettelijk forfait van 2%, als gevolg van het planologisch inpassen van het planvoorstel locatie Beckers totaal (indicatief getaxeerd) een vergoedbare planschade ontstaan van afgerond € 38.950,-.

Deze indicatie is tot stand gekomen aan de hand van de op dit moment beschikbare informatie, kadastrale recherche en koopsomonderzoek naar referentiepanden.

Niet kan worden uitgesloten dat een planschadecommissie bij een volledige behandeling van desbetreffende claims en een uitgekristalliseerd planologisch beeld, tot een ander oordeel komt.

Tevens dient bij een verzoek om tegemoetkoming in de schade worden beoordeeld of ter plaatse sprake is van voorzienbaarheid. Het begrip voorzienbaarheid dient te worden onderscheiden van het begrip normaal maatschappelijk risico. Bij het normaal maatschappelijk risico hoort ook een zekere voorzienbaarheid, in die zin dat algemene maatschappelijke ontwikkelingen die tot bestemmingswijzigingen in een later stadium kunnen leiden, zijn te voorzien (in de lijn der verwachtingen liggen, al dan niet gelet op de structuur van de omgeving).

Bij specifieke voorzienbaarheid ligt echter de activiteit aan de zijde van de benadeelde. Zo kan men bijvoorbeeld in het geval dat iemand een perceel koopt, terwijl het (bestemmings)plan dat de voorheen bestaande bouwmogelijkheid beperkt of uitsluit al is vastgesteld, niet stellen dat geen sprake is van schade. Wel is de schade in zo'n geval voorzienbaar: het risico daarvan werd dus kennelijk aanvaard. Deze voorzienbaarheid wordt in de literatuur nader aangeduid met de term "actieve risicoaanvaarding".

Het meest voorkomende geval is dat de belanghebbende een onroerende zaak verwerft op een moment dat rekening moet worden gehouden met een nadelige bestemmingswijziging, bijvoorbeeld doordat een voorbereidingsbesluit is genomen of een ontwerpbestemmingsplan, structuurplan, etc. ter inzage is gelegd. In een dergelijk geval wordt de schade voor rekening van belanghebbende gelaten. Wanneer bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit is genomen moet in beginsel met alle mogelijke planologische ontwikkelingen voor het desbetreffende gebied rekening worden gehouden.

Of in de onderhavige situatie sprake zal zijn van de situatie dat eventuele schade voorzienbaar is, zal bij de beoordeling van eventuele planschadeverzoeken moeten worden getoetst door de planschadebeoordelingscommissie.

Ondanks onze conclusies zal een planschadecommissie te zijner tijd de voorzienbaarheid dienen te beoordelen en wordt thans uitgegaan van een zogenaamd worst-case scenario.

## **11. Normaal maatschappelijk risico**

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat in ieder geval 2% van de waarde van een onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade voor rekening van aanvrager blijft.

In deze situatie kan aanleiding bestaan om een hoger dan 2% NMR vast te stellen aangezien het een inbreidingslocatie betreft die in lijn der verwachting kon liggen.

Dit is echter ter beoordeling aan een planschadecommissie.

In deze indicatieve planschadetaxatie is rekening gehouden met een korting van 2%.

Wettelijk mag in ieder geval een korting van 2% NMR worden toegepast.

In de uitspraak van de Afdeling (AbRS 21-11-2012, nr. 201204333/1/A2, LJN: BY3737) is gesteld dat bij de vraag of de schade geheel (dus meer dan 2%) tot het normaal maatschappelijk risico behoort, alle van belang zijnde omstandigheden van het geval moeten worden beoordeeld.

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee een aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in lijn der verwachting 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 (bijvoorbeeld een Structuurvisie) past.

## **12. Voorzienbaarheid - risicoaanvaarding**

Als een koper ten tijde van aankoop van zijn onroerend goed wist of had kunnen weten dat een negatieve ontwikkeling zich zou kunnen voordoen dan wordt hij geacht het risico van schade bij aankoop van zijn woning te hebben aanvaard.

In dat geval dient de planschade voor zijn rekening te blijven.

Een aanstaande planologische ontwikkeling met nadelige gevolgen moet blijken uit concreet genomen beleidsvoornemens of vastgestelde en gepubliceerde documenten.

Ondergetekenden hebben hier geen onderzoek naar gedaan.

De planschadecommissie moet dit in toekomstige aanvragen onderzoeken.

Van een redelijk denkend en handelende koper mag worden verwacht dat hij bij de gemeente informatie inwint omtrent de planologische situatie van het perceel en de directe omgeving.

Het is volgens de jurisprudentie niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft (AbRS 18-8-2010, LJN:BN4292).

Voorzienbaarheid kan daarom ook blijken uit een niet goedgekeurd of onherroepelijk geworden bestemmingsplan of een ontwerpplan.

Andere documenten kunnen zijn een ontwerpstructuurschets, die nog niet is vastgesteld en nog geen formele status heeft én gedurende een bepaalde termijn ter inzage heeft gelegen in welke periode een ieder kennis daarvan heeft kunnen nemen.

Ook kan er op basis van de ligging van de aan te kopen woning of grond in relatie tot de structuur van de (bebouwde) omgeving een verzwarende plicht gelden tot inwinnen van informatie bij de gemeente over voorgenomen ontwikkelingen in de omgeving (AbRS 22-1-2003, LJN:AF3161).

Bij een concrete planschadeclaim zal de planschadecommissie de voorzienbaarheid van de schade moeten beoordelen.

**13. EINDCONCLUSIE – ADVIES INDICATIEVE PLANSCHADE LOCATIE BECKERS :**

- de woningbouwontwikkeling met 63 woningen aan de Steegstraat te Meijel (locatie Beckers) leidt tot middelmatige vergoedbare planschade geschat op € 38.950,--.(zegge: achtendertigduizendnegenhonderdvijftig euro) na aftrek van het wettelijke 2% normaal maatschappelijk risico (art. 6.2 Wro).

's-Hertogenbosch, 28 april 2015

(Aldus opgemaakt naar eer en geweten en volgens huidige jurisprudentie)

Ruimtemeesters BV,

P.B.M. Pesch (planschadeadviseur)  
ing. C.A. Schellekens, (beëdigd taxateur NVR)



**Bijlagen:**

- Kadastrale situaties
- Fotobijlage



|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Peroeëlnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 30 januari 2015<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente MEIJEL</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1278</p> |  |
|---|--|--|

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





te slopen bedrijfsbebouwing locatie Beckers



Kapelkesweg



Kerkveld 48



Kapelkesweg



huurwoningen De Paast



Steegstraat 19



Steegstraat 22



Steegstraat 20



Steegstraat 16-18