



PLANSCHADERISICOANALYSE

Project: De Blauwe Zoom – Ons Dorp

CONCEPT 8 februari 2021

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Algemeen.....	3
1.1.	Opdracht.....	3
1.2.	Juridisch kader	3
1.3.	Indirecte planschade en directe planschade.....	3
1.4.	Omschrijving project en locatie	4
1.5.	Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken	4
1.6.	Eigenaar / Huurder	4
2.	Waarom planvergelijking	5
2.1.	Omvang schade	5
3.	Ruimtelijke beoordeling	6
3.1.	Planologische vergelijking.....	6
3.2.	Peildatum	7
3.3.	Planologische wijzigingen	8
3.4.	Beoordeling per object/cluster.....	8
3.5.	Conclusie.....	9
4.	Toerekening	10
4.1.	Maatschappelijk risico	10
4.2.	Actieve risicoaanvaarding	10
5.	Schatting omvang schade	11

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van 11 december 2020 heeft Planmaat (hierna: opdrachtgever) aan Gloudemans opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse¹ op te stellen voor het project Ons Dorp te Hardinxveld-Giessendam. 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 Gloudemans uit van een meest nadelig scenario.

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 meegenomen.

Artikel 6.2 Wro bepaalt voorts dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft bij indirecte planschade 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).

Gebruik is gemaakt van actuele wetgeving en jurisprudentie van de Afdeling bestuurs-rechtspraak Raad van State (hierna: ABRS), waaronder de overzichtsuitspraak van ABRS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582.

1.3. Indirecte planschade en directe planschade

Planschade kan zich in twee vormen manifesteren. Bij "indirecte schade" lijdt iemand schade omdat er nieuwe, voor hem nadelige, planologische ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt op gronden in de omgeving van de onroerende zaak (zaken) waarvan hij of zij eigenaar is, of waartoe hij of zij anderszins gerechtigd is. Directe schade is de schade die een eigenaar lijdt doordat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op het eigen perceel worden beperkt dan wel wegvallen.

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.

1.4. Omschrijving project en locatie

Het voorgenomen project omvat de realisatie van een woongebied. De ter beoordeling voorliggende ontwikkeling betreft de uitbreiding "Ons Dorp" onderdeel uitmakende van het grotere woongebied "De Blauwe Zoom". De te ontwikkelen locatie is gelegen in de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Op de hiernaast opgenomen afbeelding is het gehele gebied "De Blauwe Zoom" opgenomen in het blauwe en het gebied "Ons Dorp" in het rood.



Luchtfoto

1.5. 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 invloedsfeer van het project zijn gelegen.

Het onderzoek heeft zich beperkt tot de volgende relevante objecten:

- Gieser Wildeman 42 t/m 72;
- Goudreinet 60 en 62;
- Groninger Kroon 55 en 57;
- Buitendams 452 t/m 508.

1.6. Eigenaar / Huurder

Planschade is (permanente) vermogensschade (waardedaling) van een onroerende zaak (veelal een woning). Planschade kan niet tijdelijk van aard zijn (vergelijk voor deze overweging: ABRS 23 oktober 2013, zaaknummer 201209467/1/1A2). Een huurder (bewoner van de woning) heeft geen rechtstreeks belang bij een besluit omtrent planschade indien er vermogensschade is. Planschade in de vorm van inkomensschade of omzetschade zou kunnen bestaan bij een huurder. Alleen een eigenaar kan rechtstreeks in zijn belang worden getroffen door een waardedaling van de onroerende zaak ten gevolge van een planologische verandering in de omgeving. Vergelijk voor deze overweging ABRS 23 november 2011, zaaknummer: 201104987/1/H2.

2. Waarom planvergelijking

Bij de bepaling van de waardevermindering is maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk voor de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime en op het tijdstip direct daarna, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude en nieuwe planologische regime kon worden gerealiseerd (uitspraak ABRS van 25 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1439). In een planschadeprocedure wordt de schade begroot aan de hand van een waardeverschil van de onroerende zaak. Een dergelijk verschil wordt vastgesteld met de fictie van een willekeurige redelijk denkende en handelende koper, als gevolg van het resultaat van een gemaakte planologische vergelijking. De fictie houdt in dat voornoemde fictieve koper slechts bereid is de in de invloedssfeer gelegen onroerende zaak te kopen tegen een lagere koopprijs dan in de voorheen geldende, planologische situatie. De geconstateerde waardedaling geeft in beginsel de omvang van de schade. De motivering (en de hoogte) van de schade vloeit rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren (schadefactoren) die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en ernst van de inbreuk bepalen, zijn daarbij essentieel. Als vuistregel geldt dat hoe ernstiger de verslechtering is geweest, hoe hoger de schade uitpakt.

2.1. Omvang schade

Omdat van een feitelijke aan- en/of verkoop geen sprake is, staat de cruciale vraag centraal op welke wijze de waardedaling, en als gevolg daarvan de waarde onmiddellijk na de peildatum, wordt vastgesteld. In de praktijk wordt bij de taxatie van een planologisch nadeel vaak gebruikgemaakt van controlepercentages die een indicatie kunnen geven over de waardedaling. Het gebruik van controlepercentages is voor het eerst toegestaan in de uitspraak van de ABRS van 28 april 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AO84921 (gemeente Lichtenvoorde). In deze uitspraak wordt aangegeven dat het bepalen van de schade meer is dan een optelsom van schadefactoren.

Er valt met enige terughoudendheid te wijzen op de methode waarin de cumulatie van schadefactoren naar aard en zwaarte worden gerelateerd aan een percentage waarmee de waardevermindering tot uitdrukking wordt gebracht. In voornoemde uitspraak komt naar voren dat er in de planschadepraktijk drie schadecategorieën kunnen worden toegepast. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit geen wettelijke onderverdeling is, maar dat deze onderverdeling is gestoeld op hetgeen gebruikelijk is in de planschadepraktijk. Controlepercentages zijn volgens de rechtspraak geen vaststaande normen, maar dienen louter ter controle van de taxatie van een planologisch nadeel: de controlepercentages tonen of de waarden juist benaderd zijn (ABRS 31 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:566).

Uitgangspunt is dat de waardevermindering voortvloeit uit de getaxeerde waarden vóór en na de peildatum. Hierbij wordt een diversiteit aan gekwalificeerde schadecategorieën gehanteerd met een waardedaling gelegen in een bandbreedte van 0-15%.

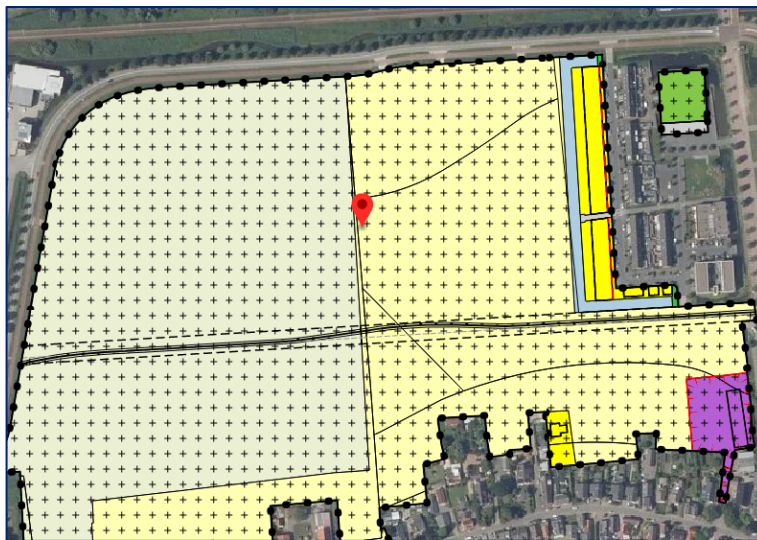
3. Ruimtelijke beoordeling

3.1. 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 aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten.

3.1.1. Vigerende planologische regime

Voor de vigerende bestemming is onderzoek gedaan naar de regels van het onherroepelijke bestemmingsplan "Blauwe Zoom - Woongebied", welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Hardinxveld-Giessendam op 11 juni 2015.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Onderstaande is een korte samenvatting van de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatie: NL.IMRO.0523.BP2013BZWONEN-VG01). Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.

De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming "Woongebied" en "Agrarisch". De gronden met de bestemming "Woongebied" zijn bestemd voor woningen en aanverwante voorzieningen en doeleinden. Op grond van de bebouwingsregels is het maximale wooneenheden binnen de bestemming 284. Voor hoofdgebouwen geldt daarnaast een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

De gronden met de bestemming "Agrarisch" zijn bestemd voor agrarische bedrijven en bedrijvigheid en aanverwant voorzieningen. Op grond van de bebouwingsvoorschriften zijn uitsluitend als gebouwen toegestaan veldschuren en schuilgelegenheden met een maximale oppervlakte van 50 m² en een bouwhoogte van 4 meter.

3.1.2. Nieuwe planologische regime

Voor de nieuw op te richten bebouwing is als uitgangspunt genomen concept bestemmingsplan "De Blauwe Zoom – Ons Dorp" d.d. 14 december 2020. Een fragment van de plankaart is hieronder opgenomen waarbij de ontwikkeling "Ons Dorp" in het rood globaal is weergegeven.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Onderstaande is een korte samenvatting van de regels zoals deze zijn opgenomen in het conceptbestemmingsplan. Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.

De gronden waarop woningen zijn voorzien hebben de bestemming "Wonen". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen en aanverwante voorzieningen en doeleinden. Op grond van de bebouwingsvoorschriften mogen maximaal 72 woningen worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte zoals deze is weergegeven op de plankaart. Op de plankaart zijn goothoogten weergegeven variërend van 3,5 tot 6,5 meter. Voorts zijn maximale bouwhoogten weergegeven variërend van 8 tot 11,5 meter.

3.2. 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.

3.3. Planologische wijzigingen

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

- Uitzichtschade
- Geluidsoverlast
- Lichthinder
- Privacyaantasting
- Schaduw
- Verkeersoverlast

De locatie "Ons Dorp" is voorzien op gronden waar onder het vigerende planologische regime een woongebied is bestemd als ook waar een agrarische bestemming is opgenomen.

Voor de gronden waar reeds sprake was van een bestemming woongebied waren reeds woningen te verwachten met daarbij behorende gebruiksintensiteit. Voor wat betreft de bebouwingsvoorschriften geldt dat de maximale goot- en bouwhoogte op verschillende locaties hoger dan wel lager is dan op basis van de vigerende situatie mogelijk is. Dit kan onder omstandigheden voor de eigenaren van de omliggende woningen een aantasting van het uitzicht tot gevolg hebben.

De gronden die thans agrarisch zijn bestemd ondergaan een aanzienlijke toename van de gebruiksintensiteit. Onder het vigerende regime waren enkel agrarische activiteiten te verwachten. Onder het nieuwe regime zijn woningen mogelijk met de daarbij behorende 24-uurs gebruik. Dit kan voor de eigenaren van de omliggende woningen een aantasting van de privacy, geluidhinder en een verminderde situeringswaarde tot gevolg hebben.

Voorts heeft de komst van woningen in het agrarisch gebied een aanzienlijke toename van de bouwmassa tot gevolg, dit kan door de eigenaren van de omliggende woningen worden ervaren in de vorm van een aantasting van het uitzicht.

3.4. 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.

3.4.1. Giesen Wildeman 42 t/m 72, Goudreinet 60, 62 en Groninger Kroon 55 en 57

De woningen aan de Giesen Wildeman 42 t/m 72, Goudreinet 60, 62 en Groninger Kroon 55 en 57 betreffen vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen opgericht in twee bouwlagen met kap. De woningen zijn met de achtergevel direct op het plangebied georiënteerd.

De eigenaren van de objecten worden geconfronteerd met nieuwe woningen aan de achter- dan wel voorzijde van hun woning. De ontwikkeling waar de eigenaren hoofdzakelijk hinder van zullen ervaren is gelegen op gronden die reeds waren bestemd als woongebied. Op die gronden waren derhalve reeds woningen te verwachten. De bouwvlakken voor die nieuwe woningen hebben echter in enkele gevallen wel een hogere maximale goot- en bouwhoogte dan onder het vigerende regime mogelijk is. Daar staat tegenover dat die woningen worden afgewisseld met woningen met een lagere goot- en bouwhoogte en daarnaast is voorzien in een waterbestemming tussen de voorziene woningen en de betreffende objecten. De woningen zijn derhalve op grotere afstand komen te liggen dan voorheen onder het maximaal planologische regime te verwachten was. Op grond van deze omstandigheden is Gloudemans van oordeel dat de schade onder het forfaitaire normaal maatschappelijk risico valt.

3.4.2. Buitendams 452 t/m 508

De objecten Buitendams 452 t/m 508 betreffen vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen opgericht in één tot twee bouwlagen met kap. De woningen zijn met de achtergevel op het plangebied georiënteerd.

Tussen de objecten en het plangebied is reeds de bestemming woongebied gelegen. Voor de beoordeling van een tegemoetkoming in de planschade dienen ook de tussengelegen gronden en daarop maximaal mogelijke bouwmogelijkheden te worden betrokken. Aangezien in dat woongebied reeds woningen konden worden gerealiseerd acht Gloudemans het niet aannemelijk dat eigenaren van de betreffende objecten hinder ondervinden van de realisatie van de woningen in het gebied "Ons Dorp". Op grond van deze omstandigheden is Gloudemans van oordeel dat de betreffende objecten niet in een negatieve planologische situatie terecht zijn gekomen.

3.5. Conclusie

Op grond van vorenstaande planologische vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan "Blauwe Zoom – Woongebied" en het conceptbestemmingsplan "De Blauwe Zoom – Ons Dorp" zal er een planologisch nadeligere situatie ontstaan. In de navolgende hoofdstukken zullen wij de omvang van de schade ramen en zullen wij beoordelen in hoeverre deze waardevermindering voor rekening van opdrachtgever behoort te blijven.

4. 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 (normaal maatschappelijk risico en/of risicoaanvaarding).

4.1. 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 bij indirecte schade 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. Dit betreft een minimaal percentage.

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 meest nadelig scenario te schetsen van de mogelijke risico's op planschade. 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 5, de waardering van de schade, zal dit onderdeel meegenomen worden.

4.2. Actieve risicoaanvaarding

De voorzienbaarheid kan een rol spelen indien er 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 of zij in dat geval geacht wordt - al dan niet onbewust - 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 heeft.

Naar onze mening is er in ieder geval sprake van voorzienbaarheid na de datum waarop het ontwerpbestemmingsplan 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.

5. Schatting omvang schade

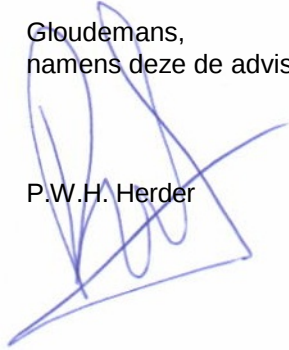
In het onderstaande overzicht is een raming opgenomen van de schade (tegemoetkoming) met inachtnaam van de hiervoor omschreven beperkingen c.q. mitigerende mogelijkheden. In onderstaand overzicht is het totaal aan vergoedingen opgenomen, rekening houdende met de forfaitbenadering onder de Wro

Adres	Tegemoetkoming in de schade na toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico (2%)
Giesen Wildeman 42 t/m 72	NIHIL
Goudreinet 60 en 62	NIHIL
Groninger Kroon 55 en 57	NIHIL
Buitendams 452 t/m 508	NIHIL
Totaal	NIHIL

Aldus gedaan ter plaatse in de maand februari 2021.

Gloudemans,
namens deze de adviseur

P.W.H. Herder



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