

PLANSCHADERISICOANALYSE

Project:

Bernsestraat te Herpt

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
3.1.1.	Vigerende planologische regime	6
3.1.2.	Nieuwe planologische regime	7
3.2.	Peildatum	7
3.3.	Planologische wijzigingen	7
3.4.	Beoordeling per object/cluster.....	8
3.4.1.	Heusdenseweg 4.....	8
3.4.2.	Heusdenseweg 2a t/m 2e.....	8
3.4.3.	Bernsestraat 1 en 3	8
3.4.4.	Bernsestraat 2 t/m 6a	9
3.5.	Conclusie.....	9
4.	Toerekening	10
4.1.	Maatschappelijk risico	10
4.2.	Actieve risicoaanvaarding	11
5.	Schatting omvang schade.....	14

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van 20 maart 2020 heeft Otentiq Vastgoed Ontwikkeling (hierna: opdrachtgever) aan Gloudemans opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse¹ op te stellen voor het project aan de Bernsestraat 5 en 5a te Herpt. 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 13 woningen op de locatie aan de Bernsestraat 5 en 5a te Herpt. De te ontwikkelen locatie is gelegen in de gemeente Heusden en wordt omsloten door de Bernsestraat in het oosten.



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 invloedssfeer van het project zijn gelegen.

Het onderzoek heeft zich beperkt tot de volgende relevante objecten:

- Heusdenseweg 2A t/m 2E en 4;
- Bernsestraat 1, 3 en 2 t/m 6a (even).

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%.

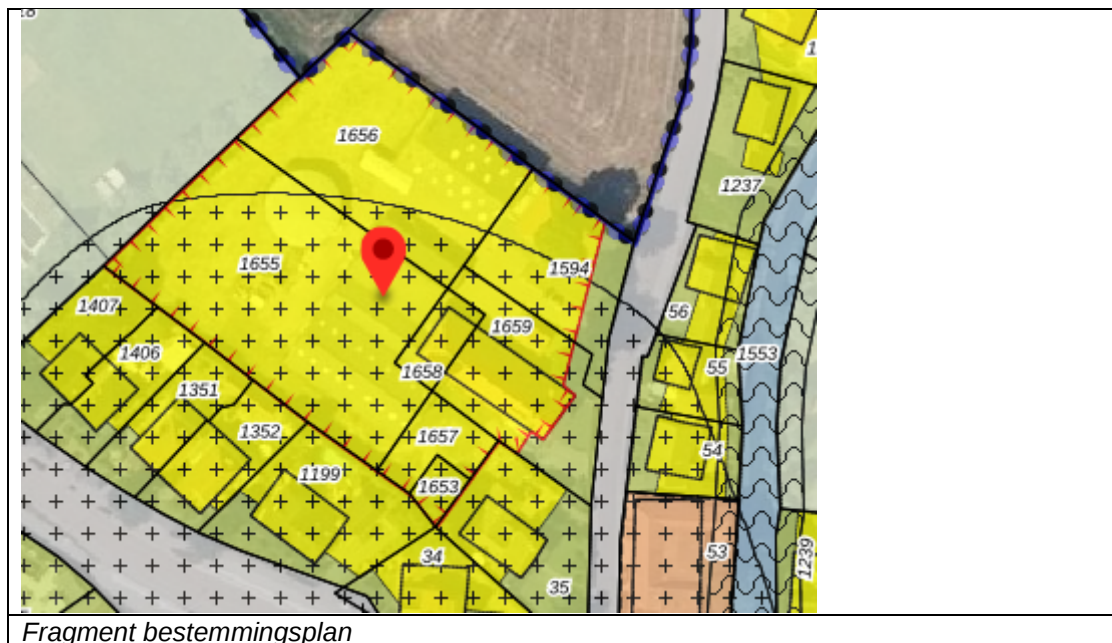
3. Ruimtelijke beoordeling

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 “Herpt”, welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Heusden op 20 december 2011. Hieronder is een fragment opgenomen van de plankaart.



Onderstaande is een korte samenvatting van de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatie: NL.IMRO.0797.BPherpt-OH01). Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.

De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming “Wonen”. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, tuinen en aanverwante voorzieningen.

Op grond van de bebouwingsvoorschriften zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Voor de onderhavige planlocatie is één bouwvlak opgenomen aan de Bernsestraat en geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Voorts mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 60 m² en geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter.

Het plangebied heeft voorts de aanduiding voor een wijzigingsbevoegdheid. Op grond van die wijzigingsbevoegdheid mogen 13 woningen worden gerealiseerd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Zoals opgemerkt in paragraaf 1.2 wordt bij de planologische vergelijking de wijzigingsbevoegdheid buiten beschouwing gelaten.

3.1.2. Nieuwe planologische regime

Voor de nieuw op te richten bebouwing is als uitgangspunt genomen het schetsontwerp opgesteld door architectenbureau Van Reeve d.d. 5 december 2018.



Het bouwplan betreft de realisatie van 13 woningen. Het betreffen vrijstaande woningen en rijwoningen. De woningen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 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

Als gevolg van de planologische wijziging worden 13 woningen mogelijk gemaakt terwijl onder het vigerende regime één woning mogelijk is. Als gevolg van deze toename van het aantal woningen zal het gebruik toenemen hetgeen een privacyaantasting, verkeersoverlast en geluidsoverlast tot gevolg kan hebben.

Voorts nemen de bouw mogelijkheden toe. De toename van de bouw mogelijkheden heeft een belemmering van het uitzicht tot gevolg.

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. Heusdenseweg 4

Het object Heusdenseweg 4 betreft een bedrijfswoning bij een in het bestemmingsplan toegestane paardenhouderij. Het object ligt ten westen van het plangebied en grenst met een gedeelte van de oostelijke perceelsgrens direct aan het plangebied.

Als gevolg van de planologische wijziging zal vanuit het object visuele hinder ontstaan door de toename van de bouw hoogte. Dit heeft een vermindering van het uitzicht tot gevolg. Daarnaast mogen de gronden worden gebruikt voor in totaal 13 woningen. Deze intensivering van het gebruik zal worden ervaren in de vorm van een verdergaande privacyaantasting en overlast voor wat betreft geluid en verkeer.

Ten aanzien van een bedrijfswoning kan worden gesteld dat veranderingen in de planologische omgeving zich minder snel laten vertalen in een concrete waardevermindering van het object. Het gegeven dat nabij de bedrijfswoning een bedrijf geëxploiteerd kan worden, bepaalt in de regel in overwegende mate de waarde. Bij een burgerwoning staan immers het wonen en het genot daarvan voorop, terwijl bij een bedrijfswoning het woongenot ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort (ABRS 27 februari 1997, ECLI:NL:RVS:1997:AS5449 (Champignonbedrijf Grubbenvorst). Dit betekent overigens niet dat het woongenot bij een bedrijfswoning niet onbelangrijk is maar volgens de Afdeling wel ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort.

Op grond van deze omstandigheden is ondergetekende van oordeel dat dit object in een planologisch nadelige positie terecht zal komen waarbij de schade boven het forfaitaire maatschappelijk risico zal uitstijgen.

3.4.2. Heusdenseweg 2a t/m 2e

De objecten Heusdenseweg 2b t/m 2e betreffen vier geschakelde woningen opgericht in twee bouwlagen met kap. Het object Heusdenseweg 2a betreft een vrijstaande woning opgericht in één bouwlaag met kap. De woningen van de objecten zijn met de achtergevel direct op het plangebied georiënteerd. De achterste perceelsgrens van de objecten grenst direct aan het plangebied.

De objecten worden geconfronteerd met zowel een toename van de bouw mogelijkheden als een toename van de gebruiksintensiteit. Waar voorheen een woonbestemming met beperkte bouw mogelijkheden gold, zullen de eigenaren van de objecten aan de achterzijde worden geconfronteerd met zeven rijwoningen. Dit heeft planschade tot gevolg.

3.4.3. Bernsestraat 1 en 3

De objecten Bernsestraat 1 en 3 betreffen twee vrijstaande woningen opgericht in anderhalf tot twee bouwlagen met kap. De woningen zijn met de achtergevel direct tot indirect op het plangebied georiënteerd. De achterste perceelsgrens van het object Bernsestraat 3 grenst direct aan het plangebied.

De objecten worden geconfronteerd met zowel een toename van de bouwmogelijkheden als een toename van de gebruiksintensiteit. Voor wat betreft het object Bernsestraat 3 wordt opgemerkt dat ten noorden van het object reeds een woning was toegestaan, waar in het nieuwe plan wederom in een woning is voorzien. Voorts zullen op enige afstand van de objecten meerdere rijwoningen worden opgericht.

Op grond van deze omstandigheden is ondergetekende van oordeel dat dit object in een planologisch nadelige positie terecht zal komen waarbij de schade boven het forfaitaire maatschappelijk risico zal uitstijgen.

3.4.4. Bernsestraat 2 t/m 6a

De objecten Bernsestraat 2 t/m 6a betreft een viertal vrijstaande woningen opgericht in één tot twee bouwlagen met kap. De objecten zijn met de voorgevel direct tot indirect op het plangebied georiënteerd. Het plangebied is aan de overzijde van de Bernsestraat gelegen.

Aan de overzijde van de Bernsestraat worden de objecten geconfronteerd met bouwmogelijkheden die onder het vigerende planologische regime niet mogelijk zijn. Daarbij wordt opgemerkt dat direct aan de overzijde van de Bernsestraat 2 reeds een woning mogelijk was. Voorts is vanuit de objecten zicht mogelijk op te bouwen schuurwoningen. Dit heeft een verslechtering van het uitzicht tot gevolg.

Voorts zal het woningbouwplan een intensivering van het gebruik tot gevolg hebben. Deze intensivering heeft een verdergaande aantasting van de privacy tot gevolg en geluid- en verkeershinder.

Op grond van deze omstandigheden is ondergetekende van oordeel dat dit object in een planologisch nadelige positie terecht zal komen waarbij de schade boven het forfaitaire maatschappelijk risico zal uitstijgen.

3.5. Conclusie

Op grond van vorenstaande planologische vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan "Herpt" en de nieuwe ontwikkeling 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).

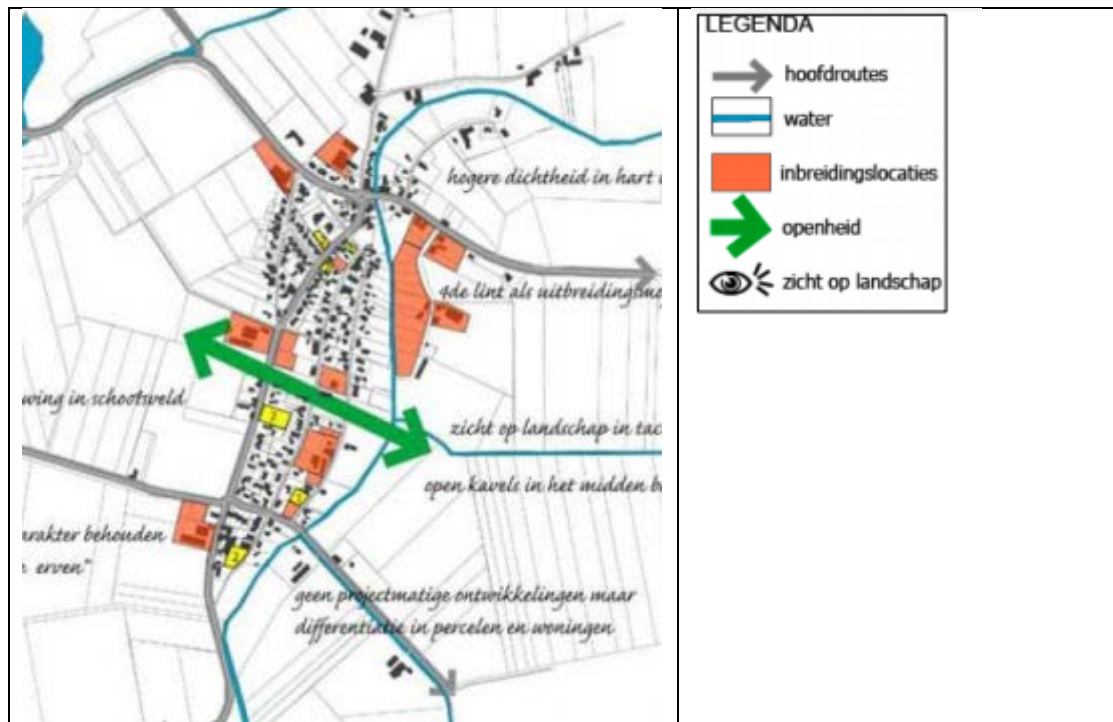
4.1. Maatschappelijk risico

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. De beoordeling van het normaal maatschappelijk risico kan variëren afhankelijk van de persoonlijke overwegingen en afwegingen die hieraan ten grondslag worden gelegd en worden afgewogen. De rechtspraak heeft in de laatste jaren geoordeeld dat de wet niet uitsluit dat onder omstandigheden een hogere aftrek ook te rechtvaardigen zou zijn op grond van artikel 6.1 lid 1 Wro. Inmiddels is er rechtspraak waaruit blijkt dat een hogere aftrek (drempel) tot 5% ook wordt geaccepteerd door de ABRS wanneer de ruimtelijke structuur/omgeving en het gemeentelijk beleid hiertoe aanleiding geeft, bijvoorbeeld bij inbreidingslocaties.

In het voorliggende geval is de planlocatie in het gemeentelijke beleid specifiek aangeduid als inbreidingslocatie. Hieronder is een fragment opgenomen van de "Inbreidingsvisie Herpt".



Op grond van de rechtspraak van de Afdeling is een normaal maatschappelijk risico van 5% gerechtvaardigd indien sprake is van een inbreidingslocatie. Woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, is een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten, aldus de ABRS (2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:530).

Aangezien het normaal maatschappelijk risico op voorhand niet met zekerheid kan worden vastgesteld, zal Gloudemans aan de “veilige kant” blijven zitten en in hoofdstuk 5 de schade inzichtelijk maken bij een normaal maatschappelijk risico van 3,5%.

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.

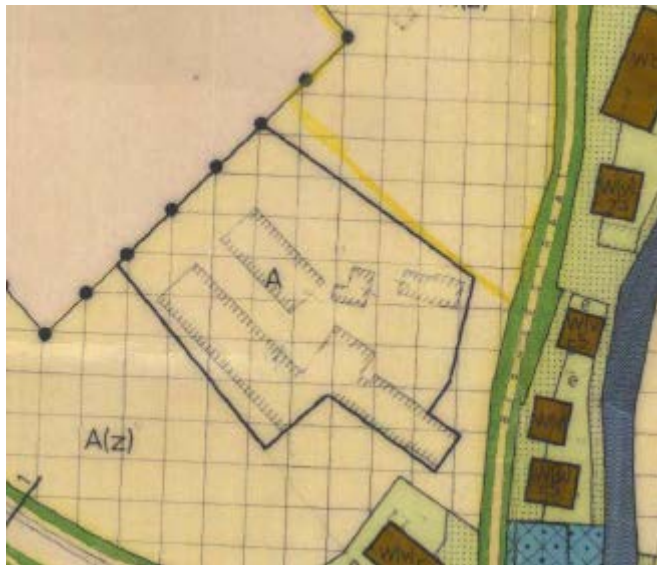
Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, niet dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

Opgemerkt wordt dat in de rechtspraak van de Afdeling de vraag aan bod is gekomen of een planologische wijziging voorzienbaar was aan de hand van een nog niet gebruikte wijzigingsbevoegdheid.

Dit is het geval als de als gevolg van de planologische wijziging bouw- of gebruiksmogelijkheden min of meer op één lijn te stellen zijn met die welke op grond van de wijzigingsbevoegdheid hadden kunnen worden gerealiseerd. Dat verwezenlijking van de wijzigingsbevoegdheid een onzekere toekomstige gebeurtenis betreft doet hier niet aan af.²

Gloudemans constateert dat in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Op grond van die wijzigingsbevoegdheid mogen 13 woningen worden gerealiseerd met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Op grond van deze omstandigheden is Gloudemans van oordeel dat de wijziging en de wijzigingsbevoegdheid op één lijn te stellen zijn, zodat vanaf het moment dat de wijzigingsbevoegdheid was opgenomen, sprake was van voorzienbaarheid. Eigenaren die vanaf dat moment de woning in eigendom hebben verworven, kunnen geen aanspraak maken op een tegemoetkoming in de planschade.

De rechtspraak van de Raad van State laat voorts zien dat geen sprake is van een aanspraak op planschade indien sprake is van zogenaamd "tijdelijk voordeel".³ Indien een eigenaar op het moment van aankoop reeds was geconfronteerd met een negatieve planologische situatie in de nabijheid, heeft de eigenaar bij aankoop hiermee rekening gehouden voor de te bieden prijs. Indien derhalve op het moment van aankoop een negatieve planologische situatie aan de orde was op grond waarvan op zijn minst een vergelijkbare negatieve uitstraling uitging. In het voorliggende geval heeft Gloudemans geconstateerd dat vóór het bestemmingsplan "Herpt" het bestemmingsplan "Herpt 1988" vigeerde. Hieronder is een fragment van de plankaart opgenomen.



Op grond van de plankaart vigeerde ter plaatse destijds een agrarische bestemming met bouwvlak. Op grond van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan was een agrarisch bedrijf toegestaan met de daarbij behorende gebouwen waarvoor een maximale goot- en bouwhoogte vigeerde van respectievelijk 5 en 8 meter.

Op grond van deze omstandigheden oordeelt Gloudemans dat eigenaren die ten tijde van dit bestemmingsplan een woning in eigendom hebben verkregen reeds rekening diende te houden met aanzienlijke bouw mogelijkheden. Daarbij wordt opgemerkt dat in het voorliggende plan een hogere bouw hoogte is toegestaan. De agrarische bouw mogelijkheden waren echter op kortere afstand van de percelen voorzien en hadden een meer massief karakter.

² Vgl. ABRS 23 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3139.

³ Vgl. ABRS 4 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4086.

Voorts was bij een agrarische bestemming een verdergaande overlast te verwachten van de aspecten geur en geluid. Gloudemans is van oordeel dat eigenaren met dit bestemmingsplan reeds rekening diende te houden met een op zijn minst vergelijkbare planologische hinder als het nieuwe plan voorziet. Eigenaren die hebben gekocht ten tijde van dit bestemmingsplan maken derhalve geen aanspraak op planschade.

Op grond van het bovenstaande is vanaf de vaststelling van het bestemmingsplan "Herpt 1988" op 24 januari 1989 sprake van voorzienbaarheid dan wel tijdelijk voordeel. Gloudemans heeft derhalve onderzoek gedaan naar de datum van eigendomsverkrijging van de omliggende objecten. Hieronder zijn de resultaten weergegeven.

Object	Datum van eigendomsverkrijging	Voorzienbaarheid
Heusdenseweg 4	05-08-1992	X
Heusdenseweg 2A	01-04-2019	X
Heusdenseweg 2B	13-11-1999	X
Heusdenseweg 2C	02-12-2003	X
Heusdenseweg 2D	01-10-2008	X
Heusdenseweg 2E	01-09-2008	X
Bernsestraat 1	05-02-1993	X
Bernsestraat 2	27-02-1975	
Bernsestraat 3	02-02-2015	X
Bernsestraat 4	23-02-2000	X
Bernsestraat 6	15-09-2015	X
Bernsestraat 6a	18-12-2002	X

Zoals blijkt uit het bovenstaande is voor alle objecten sprake van voorzienbaarheid, met uitzondering van het object Bernsestraat 2. Voor dit object zal in het navolgende hoofdstuk de schade worden ingeschat en zal beoordeeld worden in hoeverre de schade het normaal maatschappelijk risico overstijgt.

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 in een bandbreedte opgenomen, rekening houdende met een maatschappelijk risico van 3,5%.

Adres	Tegemoetkoming in de schade met aftrek (drempel) percentage van 3,5%
Bernsestraat 2	NIHIL
Totaal	NIHIL

Aldus gedaan ter plaatse in de maand maart 2020.

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.