

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot de uitbreiding van het museum Kranenburgh aan de Hoflaan te Bergen.

CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal geen schade optreden die, op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

Opdrachtnummer: 29.06520
Datum: september 2009
Behandelend adviseur: mr. A.F.J. Verweel

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	1
1.1	Opdracht.....	1
1.2	Gesprek.....	1
1.3	Conceptadvies.....	2
1.4	Ontvangen stukken.....	2
1.5	Het plangebied	4
1.6	De vigerende planologie	5
1.7	De ontwikkeling	7
2	ALGEMENE OVERWEGINGEN	8
2.1	Wet ruimtelijke ordening	8
2.2	Invoeringswet wet ruimtelijke ordening (IWro)	9
2.3	Relevante kaders.....	9
3	BEOORDELING	11
3.1	Selectie van relevante aspecten	11
3.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	15
3.3	Afbakenen invloedssfeer van de ontwikkeling.....	15
3.4	Overwegingen taxatie	16
3.5	Concrete planologische vergelijking per cluster	19
4	VERGOEDBAARHEID.....	24
5	CONCLUSIE.....	25

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Bij brief van 6 augustus 2009 heeft de gemeente Bergen de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, gevraagd een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot de uitbreiding van het museum Kranenburgh aan de Hoflaan te Bergen. De uitbreiding wordt mogelijk gemaakt door een nieuw bestemmingsplan voor de locatie.

1.2 Gesprek

Op 6 augustus 2009 heeft deskundige, de heer mr. A.F.J. Verweel, medewerker van SAOZ te Rotterdam, het dossier aan de hand van de beschikbare gegevens besproken. De gemeente, tevens initiatiefnemer werd vertegenwoordigd door de heer T. van der Zanden.

Namens de gemeente heeft de heer T. v.d. Zande aangegeven vanwege de voorgenomen uitbreiding van het museum een risico analyse planschade te willen laten uitvoeren om de gevolgen in beeld te brengen. Daarbij heeft hij een aantal punten aangehaald die in het nieuwe bestemmingsplan wijzigen ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan.

Namens de gemeente heeft de heer E. Mengers in een aanvullend telefoongesprek een aantal extra aandachtspunten aangegeven, waaronder de mogelijkheid om op de gronden rondom het museum een hekwerk / erfafscheiding op te richten bijvoorbeeld in de vorm van een muur.

De heer v.d Zande heeft ons een risico analyse planschade toegezonden die namens die bewoners van de omliggende woningen is opgesteld. Wij hebben deze analyse inhoudelijk beoordeeld. Wij gaan hieronder op onderdelen van de opgestelde analyse in.

Bij de planologische situatie die wordt genoemd in de bestaande situatie alsmede bij de planvergelijking valt het ons op de het bouwvlak voor een woning dat ligt aan de zuidwestzijde van het plangebied niet wordt genoemd en er geen rekening wordt gehouden met het vervallen van dit bouwvlak. Verder wordt er geen rekening gehouden

met de mogelijkheid om speelwerktuigen op te richten in de bestemming "Groen" en het openbare karakter van de bestemming in de bestaande situatie. De toegestane erfafscheiding met een hoogte van 3 m¹ wordt eveneens niet genoemd bij de planologische vergelijking alsmede het beperken van de hoogte daarvan als een voordeel bij de planvergelijking.

Daarnaast wordt er niet gekeken naar de mogelijke in- en uitrit mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan.

Ten slotte merken wij nog op dat in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 mei 2007, (zaaknummer 200608560/1) wordt aangegeven dat bij de planvergelijking rekening mag worden gehouden met de afschermdende werking van beplanting. De Raad van State heeft het als volgt gesteld in de uitspraak:

"Met betrekking tot het perceelsgedeelte vanaf 20 meter uit de Groenloseweg is gewezen op de aanwezigheid van een hoge afschermdende erfbepanting; een coniferen haag, als gevolg waarvan het uitzicht vanuit de keuken in oostelijke richting al wordt belemmerd. Uit het aanvullende advies van Van Zundert volgt dat de schadebeoordelingscommissie de aanwezigheid van de afschermdende beplanting als een enigszins schadebeperkende omstandigheid heeft aangemerkt. Aangezien het groenblijvende beplanting betreft, die op eigen grond staat en die uitsluitend in aanmerking is genomen bij het bepalen van de uitzichtbelemmering vanuit de keuken, die zich aan de zijkant van de woning bevindt, acht de Afdeling de betekenis die de schadebeoordelingscommissie heeft toegekend aan de aanwezigheid van de coniferen haag bij het bepalen van de hoogte van de planschade niet onjuist."

Gelet op deze uitspraak in relatie tot de in het bestemmingsplan opgenomen bepaling voor een definitief groenblijvende afscherming zijn wij van mening dat met de afschermdende werking van het groen rekening mag worden gehouden.

De voornoemde aspecten in aanmerking genomen zijn wij van mening dat de in het rapport gestelde planschade niet gebaseerd is op een correcte planvergelijking. Het rapport is dan ook geen reden om het door ons opgestelde rapport te wijzigen.

1.3 Conceptadvies

Wij hebben op 29 september 2009 aan opdrachtgever een conceptadvies gestuurd, zodat hij de in het conceptadvies verwerkte gegevens kon beoordelen. De reactie van de

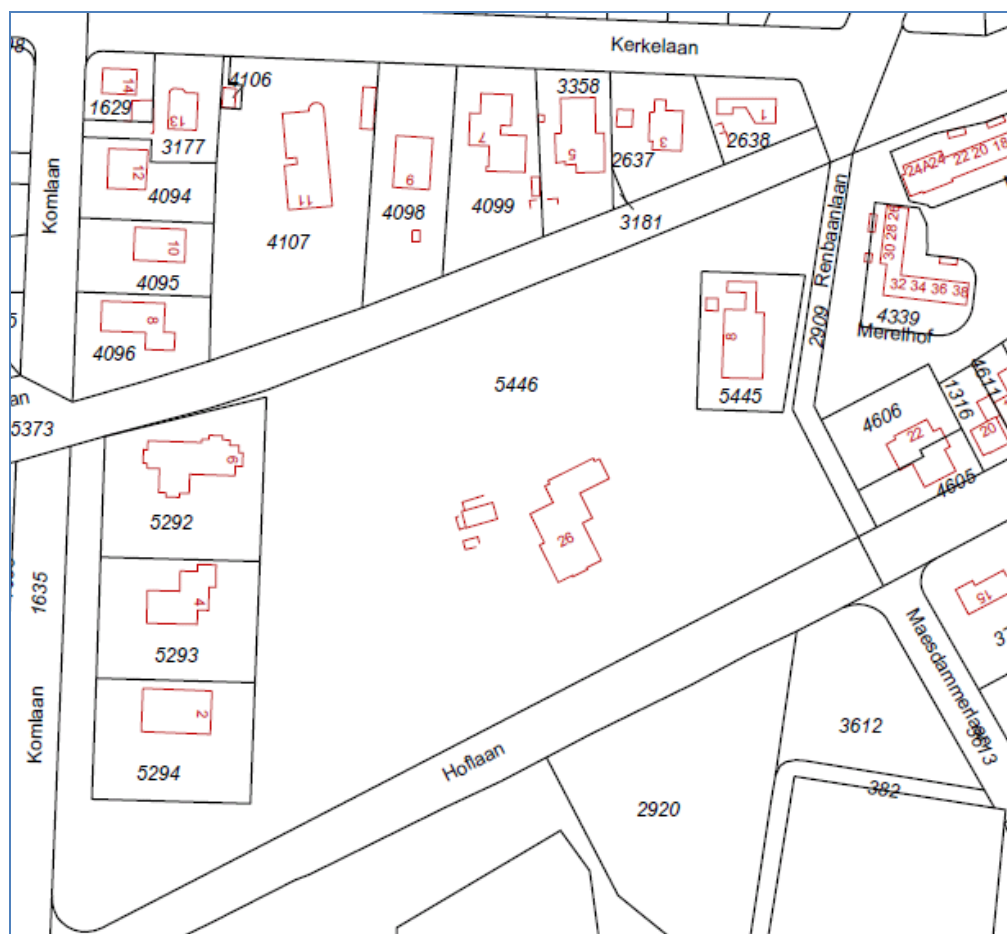
gemeente betrof overwegend taalkundige en grammaticale wijzigingen. Wij hebben deze wijzigingen in het advies verwerkt. De uitkomst van het advies is hierdoor niet gewijzigd.

1.4 Ontvangen stukken

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade heeft de gemeente verwezen naar haar web-site waarop het vigerende en het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. Wij hebben de bestemmingsplannen “Bergen Dorpskern – Zuid” en “Bergen Nieuw – Kranenburgh” van de website voor het opstellen van het advies gebruikt

1.5 Het plangebied

Het plangebied en de directe omgeving zijn op 24 augustus 2009 opgenomen. De locatie wordt begrensd door de woningen die aan de zuidzijde van de Kerkelaan staan in het noorden, de Renbaanlaan in het oosten, de Hoflaan in het zuiden en de Komlaan in het westen.



Figuur 1 uitsnede kadastrale kaart (niet op schaal)

Ten tijde van de opname was het gebied waarin de uitbreiding van het museum planologische is gepland onbebouwd. Het gebied kenmerkt zich door een relatieve dichte bebossing. De woningen alsmede één hotel die zich rondom het plangebied bevinden zijn met de achter gevel op het plangebied gericht.

Aan de zijde van de Hoflaan bevindt zich geen bebouwing. De bebouwing aan de Komlaan en de Kerkelaan grenst voornamelijk direct aan het plangebied. Aan de Renbaanlaan grenst één woning direct aan het plangebied.

1.6 De vigerende planologie

De vigerende planologie dient als basis voor onze risicoanalyse. Hierbij houden we, binnen door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders, rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden.

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan "Bergen Dorpskern zuid", zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 24 maart 2009



Figuur 2 uitsnede plankaart locatie is gecentreerd (niet op schaal).

De bestemming van de onderhavige locatie bestaat uit:

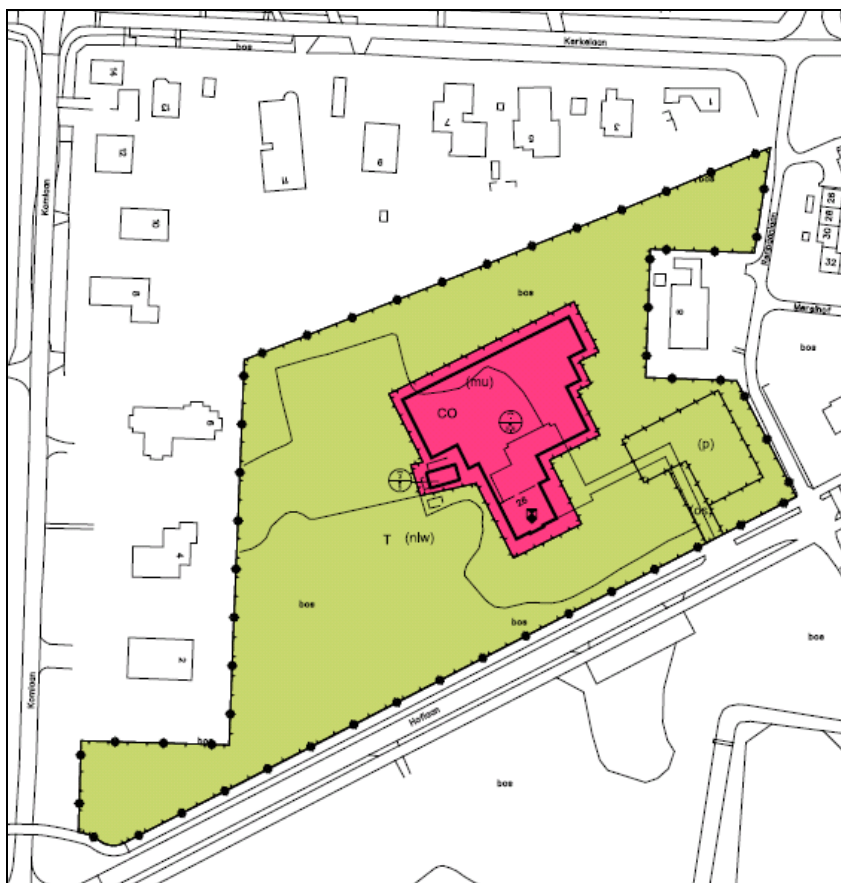
- “Ontspanning en Vermaak” met de nadere aanduiding “museum” (OV(mu));
- “Groen” met de nadere aanduiding “natuur en landschapswaarden” (G(nlw));
- “Wonen Van Reenenpark” met de nadere aanduiding maximale oppervlakte 120 m² (W-RP(a))”.

De huidige planologische situatie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

- Een museum met een oppervlakte van 390m² en een maximale goot en nokhoogte van 8 respectievelijk 10 m¹ alsmede aan de zuidwestzijde van het plangebied een vrijstaande woning met een goot- en nokhoogte van 4 respectievelijk 10 m¹. Daarnaast zijn er nog bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van 50 m².

1.7 De ontwikkeling

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is de nieuwe planologische situatie nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan "Bergen Nieuw Kranenburgh".



Figuur 3 plankaart nieuwe bestemmingsplan (niet op schaal).

Op basis van de beschikbare gegevens omschrijven wij de ontwikkeling als volgt:

- Het op de plankaart aangegeven bouwvlak voor het museum wordt met name in noordwestelijke richting uitgebreid. De bouwhoogte voor het bouwvlak wordt verlaagd tot maximaal 5,5 m¹. De gronden krijgen thans de bestemming "Cultuur en ontspanning". De omliggende gronden krijgen de bestemming "Tuin". Daarnaast wordt het bouwvlak voor de vrijstaande woning aan de zuidwestzijde van het plangebied wegbestemd.

2 ALGEMENE OVERWEGINGEN

2.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen) zijn de financiële aspecten opgenomen.

Afdeling 6.1 (Tegemoetkoming in schade) van dit hoofdstuk is gewijd aan planschade en omvat acht artikelen (6.1 tot en met 6.7). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade wordt vastgelegd:

“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.”

In lid 2 a t/m g worden alle oorzaken genoemd voor een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in voormeld lid 1. Hieronder noemen wij de belangrijkste schadeoorzaken:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening;
- een planwijziging, -uitwerking of een ontheffing;
- een projectbesluit genomen door de gemeenteraad, provinciale staten of de minister;
- een tijdelijke ontheffing van een bestemmingsplan.

In de overige artikelen worden zaken geregeld als:

- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

2.2 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (IWro)

In deze wet zijn onder meer bepalingen opgenomen aangaande de status van vrijstellingen ex artikel 15, 17 en 19 WRO, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (de oude WRO) alsmede een overgangregeling met betrekking tot planschade. Voorts heeft deze regeling invloed op de wijze waarop het bestaande planologische regime in het kader van de planologische vergelijking ingevuld dient te worden. Artikel 9.1.18 heeft specifiek betrekking op aanvragen om een planschadevergoeding. Dit artikel luidt als volgt:

Het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet blijft van toepassing ten aanzien van aanvragen om schadevergoeding ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet of die ingevolge artikel II, tweede en derde lid, van de wet van 8 juni 2005, Stb. 305, tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (verjaring van en heffing bij planschade vergoedingsaanspraken, alsmede planschadevergoedingsovereenkomsten), nog tot 1 september 2010 kunnen worden ingediend.

Artikel 6.2, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening geldt tot 1 september 2010 niet voor aanvragen ingevolge artikel 6.1 van die wet om tegemoetkoming in schade die vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet is ontstaan.

2.3 Relevante kaders

Uit het vorenstaande vloeit voort dat wanneer de planschade ontstaat na 1 juli 2008 op alle daarop betrekking hebbende aanvragen de regeling zoals opgenomen in de Wro van toepassing is. Ter verduidelijking merken wij op dat de planschade ontstaat op het moment waarop de betreffende planologische maatregel in werking treedt.

In het onderhavige kader betekent dit dat wij – incidentele uitzonderingen met betrekking tot uitwerkingsplannen daargelaten – nu de benodigde planologische maatregel per definitie na 1 juli 2008 in werking treedt volledig met de regeling zoals opgenomen in hoofdstuk 6 van de Wro rekening houden:

- oude bestemmingsplannen dienen maximaal te worden ingevuld exclusief de binnenplanse vrijstellingsregels (tenzij deze zijn aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Wro);

- het maatschappelijk risico wordt verwerkt.

3 BEOORDELING

Wij beoordelen de planologische verandering in een aantal fasen:

- de selectie van de relevante aspecten;
- de kwalificatie van de geselecteerde aspecten;
- de afbakening van de invloedssfeer van de ontwikkeling;
- de concrete planologische vergelijking per cluster.

3.1 Selectie van relevante aspecten

Karakter van de bestemming

Het karakter van de gronden zal door de voorgenomen uitbreiding van het Kranenburgh museum wijzigen. Het gebruik dat voor een deel van de gronden al van toepassing was wordt over een groter deel van de gronden uitgebreid. De wijziging is een gevolg van de intensivering van het gebruik van de gronden en de uitbreiding van het bebouwde oppervlak. Het bestaande te bebouwen oppervlak bedraagt 390 m². In de nieuwe situatie bedraagt de te bebouwen oppervlakte 1.940 m². Dit zijn de te bebouwen oppervlakten zonder het deel waar de aanduiding voor een monument is opgenomen.

Dit aspect is in beginsel relevant. Bij de clusters zullen wij dit aspect nader beoordelen.

Zicht

Door het toestaan van de uitbreiding van het museum is het mogelijk dat voor de omliggende objecten het uitzicht in nadelige zin wordt aangetast. Het museum wordt uitgebreid op gronden die thans een bestemming "Groen" hebben en waarop geen omvangrijke bebouwing is toegestaan. Binnen de bestemming groen zijn bouwwerken geen gebouwen toegestaan met een hoogte van 3 m¹. De voorgenomen uitbreiding kan een hoogte van maximaal 5,5 m¹ krijgen.

Voor de omliggende objecten is het positief dat het in de zuidwestzijde van het plangebied gelegen bouwvlak vervalt. Voor de objecten zal er een positieve wijziging van het zicht zijn.

Dit aspect is in beginsel relevant en heeft verschillende gevolgen op de omgeving. Bij de clusters zullen wij dit aspect nader beoordelen.

Schaduw

Wij verwachten niet dat er een nadeel in de vorm van schaduwwerking ontstaat door het toestaan van de uitbreiding van het museum. De minimale afstand tot de omliggende bebouwing bedraagt 20 m¹ (Renbaanlaan 8). De hoogte van de bebouwing in aanmerking genomen alsmede de voorheen toegestane bouwwerken geen gebouwen zijnde in de bestemming "Groen" zal er voor de omliggende objecten geen nadeel ontstaan in de vorm van een toename van de schaduwwerking op het perceel.

Privacy

In de bestaande situatie kunnen de gronden waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd gebruikt worden voor verschillende vormen van gebruik waaronder een park met daarin wandelpaden. In de nieuwe situatie wordt het perceel gebruikt voor de bouw van een museum en is het mogelijk de gronden te gebruiken voor tuin. Zowel in de bestaande als in de voorgenomen situatie is er een inbreuk op de privacy die met elkaar vergelijkbaar is. Wij verwachten daarvan dan ook geen nadeel.

Voor de woningen aan de zuidwestzijde van het plangebied aan de Komlaan zal er een verbetering zijn van de privacy door het vervallen van het toegestane bouwvlak voor een vrijstaande woning.

De inbreuk op de privacy vanuit het museum zal geen nadeel veroorzaken voor de woningen aan de Kerkelaan. Tussen het plangebied en de woningen ligt een strook grond met een breedte van ongeveer 10 m¹ bestemd voor "Verkeer". Deze verkeersbestemming heeft al voor de woningen een nadelige en bepalende invloed op de privacy. De uitbreiding van het museum ligt op een afstand van ongeveer 38m¹ uit de perceelsgrens van de woningen. Rekening houdend met de bestaande inbreuk alsmede het naar binnen gerichte karakter van de functie museum verwachten wij geen nadeel in de vorm van inbreuk op de privacy.

Voor het object Renbaanlaan 8 zal er een geringe toename zijn van de inbreuk op de privacy. Ten opzichte van de bestaande situatie komt de bebouwing aanzienlijk dichterbij. Hoewel er een groenvoorziening wordt opgericht is het niet uit te sluiten dat er vanuit het museum een geringe toename van de inbreuk op de privacy ontstaat.

Dit aspect is in beginsel relevant. Bij de clusters zullen wij dit aspect verder behandelen.

Hinder

In de bestaande situatie is het mogelijk de gronden te gebruiken voor een park, een vrijstaande woning, een ontsluitingsweg en speelvoorzieningen. In de nieuwe situatie

worden de gronden gebruikt worden voor de uitbreiding van het museum alsmede voor een parkeerterrein en een tuin.

De hinder als gevolg van het toegestane gebruik van de gronden wordt beperkt. In de nieuwe situatie is het niet meer mogelijk de gronden te gebruiken voor speelvoorzieningen. Daarnaast vervalt de op de gronden toegestane vrijstaande woning. Verder heeft een park een openbare functie en kan door iedereen gebruikt worden. Een tuin heeft een besloten functie en kan alleen door de bezoekers van het museum worden gebruikt. Het vervallen van het openbare karakter is een wijziging in positieve zin doordat de gebruiksiteit vanuit planologische perspectief afneemt. De wijzigingen hebben een beperking van de aan het gebruik inherente vormen van hinder tot gevolg ten opzichte van het nieuwe bestemmingsplan. Daar staat tegenover dat door de uitbreiding de gebruiksiteit van de gronden waarop het museum is gevestigd, weer toeneemt. Gelet op het interne karakter van het gebruik van de gronden voor een museum zal er naar onze mening een voordeel ontstaan in het onderhavige geval.

Wijze waarop het plangebied wordt ontsloten

In de bestaande situatie is het mogelijk dat het plangebied aan zowel de noord-, de oost- als aan de zuidzijde wordt ontsloten. In de nieuwe situatie staat er aan de zuidoostzijde van het plangebied een ontsluiting op de plankaart aangegeven. Voor de omliggende objecten betekent de aanduiding op de plankaart een verbetering van de situatie doordat de ontsluiting niet meer langs of naast het perceel komt te liggen. Dit aspect is in beginsel relevant. Bij de clusters wordt dit aspect verder behandeld.

Verkeersbewegingen

In de bestaande situatie is er een museum met een oppervlakte van ongeveer 390m². De voorgenomen uitbreiding van het museum zal een oppervlakte van in totaal 1.940m² als gevolg hebben. Door de toegenomen oppervlakte zal naar verwachting een groter aantal mensen het museum bezoeken. De toename van het aantal verkeersbewegingen kan een negatief gevolg op de omgeving hebben. Dit aspect is relevant. Het zal bij de cluster verder worden behandeld.

Behoeftte aan parkeergelegenheid

In de bestaande situatie is er al een behoefte aan parkeergelegenheid. In de nieuwe situatie zal de behoefte aan parkeergelegenheid toenemen door de uitbreiding van het museum. Het parkeren wordt op eigen terrein geregeld en zal vanuit dat aspect geen

nadeel veroorzaken voor de omgeving.

Door de plaatsing van het parkeerterrein en de toename van het aantal bezoekers zal er voor de objecten aan Renbaanweg een nadeligere situatie ontstaan.

3.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving in beginsel gunstige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- + een afname van de inbreuk op de privacy;
- + verbetering van het uitzicht;
- + minder hinder van de ontsluiting;

De voor de omgeving in beginsel nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- een toename van de inbreuk op de privacy
- een toename van het aantal verkeersbewegingen;
- een toename van de parkeerhinder;

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen met elkaar worden gesaldeerd.

In deze zaak hebben de te onderscheiden delen van het plangebied verschillende effecten op de omgeving. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van het plangebied kan sprake zijn van een per saldo nadelig of gunstig effect. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete vergelijking.

3.3 Afbakenen invloedssfeer van de ontwikkeling

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de schade, ex artikel 6.1 Wro, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de hierna genoemde onroerende zaken:

- 1) Kerkelaan 1 t/m 11;
- 2) Komlaan 2 t/m 8;
- 3) Renbaanlaan 8 en Hoflaan 24.

De overige objecten zijn zodanig ten opzichte van het gebied gesitueerd dat tussen die objecten en het gebied geen of geen relevante relatie bestaat.

3.4 Overwegingen taxatie

Definitie waardebegrip

Bij koopwoningen hanteren wij het volgende begrip:

- De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik. Dit is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen.

Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt en de onroerend goedmarkt op langere termijn niet kan worden ingeschat hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering. Het advies heeft een beperkte geldigheidsduur.

Waardeniveau

De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door factoren zoals de ligging, de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van de kavel, de aard en de constructie van de opstallen, de staat van onderhoud, de ruimtelijke indeling van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden, waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is. Wij merken op dat bij de taxaties, ten behoeve van deze risicoanalyse, de desbetreffende percelen vanaf de openbare weg zijn bekeken, de opstallen niet van binnen zijn opgenomen en we de desbetreffende gebruiker en/of eigenaar niet hebben gesproken, zodat geen sprake is van een volledige taxatie.

Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van courante objecten te bepalen zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van het kadaster.

Vervolgens hebben wij ook de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied woningen te koop worden aangeboden.

In het geval dat er binnen een bepaalde straal rondom het plangebied geen geschikte referenties voorhanden zijn, leggen wij een relatie met het waardeniveau in de regio.

Bijzondere, commerciële en niet courante objecten worden gewaardeerd met behulp van de binnen SAOZ aanwezige expertise op het gebied van taxaties. Ten behoeve van deze risicoanalyse noemen wij de volgende referentieobjecten.

Adres	Verkoopdatum	Verkoopprijs
Renbaanlaan 4	7 februari 2008	€ 777.778,--
Komlaan 4	22 mei 2008	€ 1.800.000,--
Komlaan 16	1 augustus 2006	€ 1.025.000,--

Tijdens de opname hebben wij geconstateerd dat de volgende objecten te koop worden aangeboden.

Adres	Vraagprijs
Hoflaan 18	€ 649.000,--
Van Reenenpark 9	€ 1.195.000,--
Van Reenenpark 15	€ 1.249.000,--

De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als resultante van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- het waardeniveau vóór de voorgenomen planmutatie;
- het waardeniveau ná de voorgenomen planmutatie.

De motivering van de waardevermindering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor van primair belang. Voor de goede orde

wijzen wij er op dat het onmogelijk is om per aspect een concrete waardering te geven of het schadebedrag op te splitsen in subbedragen per aspect. Op deze wijze vindt namelijk “in de markt” de prijsvorming niet plaats. Het geheel aan factoren die de onderhandse verkoopwaarde van een object bepalen en de mate waarin deze factoren gezamenlijk, al dan niet per saldo, tot een verandering leiden, zijn voor een gegadigde koper aanleiding om de prijs, die hij bereid is te betalen voor het betrokken object, aan te passen.

Het bepalen van de omvang van de waardevermindering vindt zoals gezegd plaats door middel van twee taxaties. De uitkomst van de planologische vergelijking en de taxaties blijft dus een beoordeling. Tot op een zekere hoogte kan een beperkte verschil in het getaxeerde planschaderisico optreden. Relatief kleine verschillen in de geschatte waarde, die zich bij taxaties voor kunnen doen, zijn niet van wezenlijke invloed op het inschatten van het planschaderisico.

Deze risicoanalyse geeft een indicatie van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke planschadetegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. Mogelijke oorzaken kunnen bijvoorbeeld zijn:

- het karakter van de risicoanalyse planschade;
- tussentijdse wijzigingen van het bouwplan;
- wetgeving;
- veranderingen in de rechtspraak;
- nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- tussentijdse transacties;
- ingrijpende tussentijdse verbouwingen van de beïnvloede objecten;
- handelingen van toekomstig benadeelden zoals het indienen van een bouwplan bij passieve risicoaanvaarding of het verkopen van grond aan de initiatiefnemer (voorzienbaarheid);
- de in de praktijk voorkomende taxatieverschillen die kunnen optreden bij verschillende taxateurs en de algemene marktontwikkelingen

Maatschappelijk risico

Met betrekking tot de tegemoetkoming in de schade is in artikel 6.2 Wro het normale maatschappelijke risico geïntroduceerd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen inkomensderving en waardevermindering.

Inkomensderving

Indien sprake is van schade in de vorm van inkomensderving, blijft een gedeelte gelijk aan 2% van het inkomen voor rekening van de aanvrager.

Waardevermindering

Indien sprake is van schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak, blijft een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van het object voor rekening van de aanvrager. Dit geldt voor indirecte planschade (nadeel door een planologische wijziging in de omgeving van het object van aanvrager). Indien sprake is van directe planschade (nadeel door een planwijziging van het object van aanvrager zelf) dan is het voorgaande niet van toepassing.

Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, houden wij in deze risicoanalyse rekening met het maatschappelijk risico, door de getaxeerde waardevermindering te verlagen met het forfait ter grootte van 2% van de verkoopwaarde van het desbetreffende object.

3.5 Concrete planologische vergelijking per cluster

Planologische vergelijking cluster 1 Kerkelaan 1 t/m 11

Deze vrijstaande woningen en één hotel liggen ten noorden van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De afstand van de perceelsgrens van deze woningen en één hotel tot de voorgenomen bebouwing bedraagt minimaal ongeveer 37 m¹. De objecten worden van het plangebied gescheiden door gronden met een verkeersbestemming.

Voor deze objecten zal er een wijziging van het uitzicht plaatsvinden op een afstand van minimaal ongeveer 38m¹. In de bestaande situatie is het toegestaan op de perceelsgrens een erfafscheiding in de vorm van een muur op te richten met een hoogte van 3m¹ en verder zijn er op de tussenliggende gronden speeltoestellen met een hoogte van 3m¹ toegestaan. In de nieuwe situatie wordt er op de gronden een uitbreiding van het museum opgericht met een hoogte van 5,5m¹. Daarnaast is het niet meer mogelijk speeltoestellen

op te richten en is niet meer mogelijk een muur op te richten met een hoogte van 3m1 maar slechts een muur met een hoogte van 1 m1 gelet op de ligging aan een verkeersbestemming. Vanuit planologisch perspectief heeft de wijziging van het uitzicht geen nadelige gevolgen. De muur en de speeltoestellen zijn op kortere afstand toegestaan dan de uitbreiding van het museum. Per saldo wegen de voor en nadelen tegen elkaar op.

Het gebruik van de gronden wijzigt eveneens door de voorgenomen ontwikkeling. Het bestaande gebruik van de gronden voor een park en speeltoestellen wordt wegbestemd en vervangen door de bestemming "Tuin". Door het vervallen van de mogelijkheid om de gronden voor speeltoestellen te gebruiken of een openbaar park zal het gebruik vanuit planologisch perspectief minder intensief worden. Het voorgenomen gebruik van de gronden voor een uitbreiding van een museum is minder intensief omdat het gebruik intern in een gebouw plaatsvindt en het gebruik van de tuin beperkt is tot het publiek dat het museum bezoekt.

Wij verwachten geen toename van de inbreuk op de privacy de tussenliggende bestemming, de afstand alsmede het bestaande gebruik van de gronden in aanmerking te hebben genomen. Hoewel feitelijk niet aanwezig is het mogelijk op de tussenliggende gronden een weg aan te leggen.

Verder is de ligging van de objecten verbeterd doordat het in de voorgenomen situatie niet meer mogelijk is om ter hoogte van de objecten een ontsluiting aan te leggen. In de voorgenomen situatie is de ontsluiting aangegeven op de plankaart ter hoogte van de Hoflaan.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde woningen en één hotel geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

Planologische vergelijking cluster 2 Komlaan 2 t/m 8

Deze vrijstaande woningen liggen ten westen van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De woningen Komlaan 2, 4 en 6 grenzen aan het plangebied. Het object Komlaan 8 wordt van het plangebied gescheiden door gronden met een verkeersbestemming.

In de bestaande situatie is het toegestaan op de perceelsgrens een erfafscheiding in de vorm van een muur op te richten met een hoogte van 3m¹ en verder is het mogelijk ten oosten van de objecten een vrijstaande woning op te richten. Het bouwvlak ligt op een kortste afstand van ongeveer 25m¹ uit de perceelsgrens. Verder zijn er op de gronden met de bestemming "Groen" speeltoestellen met een hoogte van 3m¹ toegestaan. In de nieuwe situatie wordt er op de gronden een uitbreiding van het museum opgericht met een hoogte van 5,5m¹.

Voor de objecten Komlaan 2 t/m 6 zal er een positieve wijziging van het uitzicht plaatsvinden. Door het vervallen van de bouwhoogte van 3 m¹ voor een muur naar maximaal 2 m¹ alsmede het vervallen van het bouwvlak en de mogelijkheid om speeltoestellen op te richten is het uitzicht in positieve zin gewijzigd, ondanks dat er op de gronden een uitbreiding van het museum plaatsvindt.

Voor het object Komlaan 8 heeft de planologische wijziging een neutraal effect zoals voor de objecten in cluster 1.

Het gebruik van de gronden wijzigt eveneens door de voorgenomen ontwikkeling. Het bestaande gebruik van de gronden voor een park en speeltoestellen alsmede een vrijstaande woning wordt wegbestemd en vervangen door de bestemming "Tuin". Door het vervallen van de mogelijkheid om de gronden voor speeltoestellen te gebruiken, een openbaar park alsmede een vrijstaande woning zal het gebruik minder intensief worden. Het voorgenomen gebruik van de gronden voor een uitbreiding van een museum is minder intensief omdat het gebruik intern in een gebouw plaatsvindt en het gebruik van de tuin beperkt is tot het publiek dat het museum bezoekt.

Wij verwachten geen toename van de inbreuk op de privacy, de afstand alsmede het bestaande gebruik van de gronden in aanmerking te hebben genomen. Vanuit de toegestane woning was zicht op de percelen alsmede vanaf de speeltoestellen die op de gronden zijn toegestaan.

Verder is de ligging van de objecten verbeterd doordat het in de voorgenomen situatie niet meer mogelijk is om achter de woningen langs een inrit aan te leggen. In de voorgenomen situatie is de ontsluiting aangegeven op de plankaart ter hoogte van de Hoflaan.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde woningen geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

Planologische vergelijking cluster 3 Renbaanlaan 8 en Hoflaan 22

Deze vrijstaande woningen liggen ten oosten van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De woning Renbaanlaan 8 grenst aan het plangebied. De woning Hoflaan 22 wordt van het plangebied gescheiden door de Renbaanlaan. In de bestaande situatie is het toegestaan op de gronden een muur in de vorm van een erfafscheiding op te richten met een hoogte van 3m1 rondom het object Renbaanlaan 8. Daarnaast is het toegestaan op de gronden speeltoestellen op te richten met een hoogte van 3m1.

In de nieuwe situatie is er planologisch rondom het object een groenvoorziening. Daarnaast staat het museum op een afstand van ongeveer 20 m¹ uit de perceelsgrens waar het voorheen op een afstand van ongeveer 28 m¹ uit de perceelsgrens stond. Daarbij komt dat de op het object gerichte frontbreedte van de bebouwing aanzienlijk is uitgebreid.

Hoewel er op de gronden ten westen van het object een aanzienlijke uitbreiding van het museum is gepland verwachten wij niet dat er een nadeel ontstaat door een vermindering van het uitzicht. In de huidige situatie wordt er planologisch gezien aangekeken tegen een muur van 3m1 hoog en in de nieuwe situatie wordt er aangekeken tegen een groenvoorziening die het uitzicht op de omgeving onttrekt. Daarbij in aanmerking genomen de bouwhoogte van de op het perceel zelf toegestane bebouwing zijn wij tot de conclusie gekomen dat er geen visueel nadeel is.

Het gebruik van de gronden wijzigt eveneens door de voorgenomen ontwikkeling. Het bestaande gebruik van de gronden voor een park en speeltoestellen wordt wegbestemd en vervangen door de bestemming "Tuin". Door het vervallen van de mogelijkheid om de gronden voor speeltoestellen te gebruiken en een openbaar park zal het gebruik minder intensief worden. Het voorgenomen gebruik van de gronden voor een uitbreiding van een museum is minder intensief omdat het gebruik intern in een gebouw plaatsvindt en het gebruik van de tuin beperkt is tot het publiek dat het museum bezoekt.

Wij verwachten geen toename van de inbreuk op de privacy de afstand en het afschermdende groen in aanmerking te hebben genomen alsmede het intern gerichte gebruik van het museum. Vanuit de toegestane woning was zicht op de percelen alsmede vanaf de speeltoestellen die op de gronden zijn toegestaan.

Verder is de ligging van de objecten verbeterd doordat het in de voorgenomen situatie niet meer mogelijk is om achter de woning langs een inrit aan te leggen. In de voorgenomen situatie is de ontsluiting aangegeven op de plankaart ter hoogte van de Hoflaan.

Het parkeren wat direct ten zuiden van het perceel in de nieuwe situatie is gepland levert voor de woning wel een nadeel op.

Voor de woning Hoflaan zal er door het vervallen van de toegestane bouwhoogte van 3m1 voor een muur een verbetering van het uitzicht plaatsvinden. Daarnaast zal er een verbetering zijn doordat het niet meer mogelijk is speeltoestellen met een hoogte van 3 m¹ te plaatsen. De voorgenomen uitbreiding heeft maar een beperkt nadelig effect door de ligging ten opzichte van het perceel.

De gebruiksintensiteit van de gronden wijzigt deels in positieve zin door het vervallen van de mogelijkheid de gronden te gebruiken voor speelterrein alsmede het vervallen van het openbare karakter. Daar staat tegenover dat de gronden ten westen van het object worden bestemd tot parkeerterrein en dat de daarmee gepaard gaande hinder nadeel veroorzaakt. Wij verwachten per saldo geen nadeel.

De ontsluiting op zich was ter plaatse al toegestaan en veroorzaakt geen nadeel.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde woningen per saldo geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan. Wanneer er voor de woningen een nadeel zal ontstaan is dit nadeel niet groter dan het maatschappelijke risico.

4 VERGOEDBAARHEID

Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vier deelonderwerpen te onderscheiden:

- passieve risicoaanvaarding;
- actieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken.

In het vorenstaande hebben wij het risico op planschade in beeld gebracht. Deze paragraaf is in beginsel bestemd om, met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling, het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen.

Bij het maken van de concrete vergelijkingen per cluster zijn we tot de conclusie gekomen dat er geen sprake is van planologisch nadeel. Het onderwerp vergoedbaarheid kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

5 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie, zoals hiervoor omschreven, zal naar verwachting geen schade optreden die, op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken,

mr. J.G.E. Geleijns RT,
Adjunct-directeur.