

RISICOANALYSE PLANSCHADE

In verband met de voorgestane planologische wijziging
ten behoeve van de beoogde vervanging van 48
verouderde duplexwoningen voor 24 grondgebonden
eengezinswoningen aan de Pelikaanstraat te Assen

Opdrachtgever:

HKB Stedenbouwkundigen
Boterdiep 63
9712 LK Groningen

Inhoudsopgave

1. Het formeel wettelijk kader	3
1.1. Planschaderegeling ex artikel 6.1-6.7 Wro	3
2. Opdracht en doelstelling risicoanalyse	5
2.1 Doelstelling schadeanalyse	5
2.2 Beoordeelde objecten	6
2.3 Geraadpleegde stukken	7
2.4 Verantwoording	7
3. Planvergelijking	7
3.1 Vergelijking planologische regimes	7
3.2 Beoordeling vergoedbaarheid planologisch nadeel	8
3.3 Normaal maatschappelijk risico	8
3.4 Voorzienbaarheid	9
4. Vigerend planologisch regime: bestemmingsplan “Assen Oost”	10
4.1 Bestemming ‘Woondoeleinden Meergezinshuizen’ (artikel 5)	10
5. Toekomstig planologische regime	12
6. Beoordeling schadegevoelige objecten	13
6.1 Algemene vergelijking	13
6.2 De woningen Tuinstraat 104 t/m 122, Anreperstraat 61 t/m 63 en Rodeweg 20 en 22	14
6.3 De woningen Narcisstraat 39 t/m 57 en Rodeweg 10 en 12	15
6.4 Conclusie	16
7. Beoordeling objectieve voorzienbaarheid	16
8. Advies	16

RISICOANALYSEPLANSCHADE

In verband met de voorgestane planologische wijziging ten behoeve van de beoogde vervanging van 48 verouderde duplexwoningen voor 24 grondgebonden eengezinswoningen aan de Pelikaanstraat te Assen

1. Het formeel wettelijk kader

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden (*Staatsblad* 2008, 227). Hoewel de hierin opgenomen planschaderegeling voornamelijk een verdere codificatie van de bestaande, hoofdzakelijk in de jurisprudentie ontwikkelde planschadepraktijk inhoudt, heeft deze wetswijziging ook belangrijke wijzigingen in de bestaande praktijk gebracht. De twee belangrijkste noviteiten betreffen:

1. de invoering van een zgn. 'normaal maatschappelijk risico', deels uitgewerkt in een forfaitregeling, waardoor nog slechts sprake zal zijn van een 'tegemoetkoming in schade' in plaats van een 'naar billijkheid te bepalen (in beginsel volledige) schadevergoeding', en;
2. de uitbreiding van planschadegrondslagen tot de binnenplanse flexibiliteitsinstrumenten, wat inhoudt dat bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, ontheffingen of nadere eisen in het vervolg zelfstandige grondslagen voor planschade zullen vormen.

In het navolgende is een inhoudelijke weergave van de hierin opgenomen wettelijke planschaderegeling (ex Afdeling 6.1 Wro) gegeven, overeenkomstig hoe de wettekst sinds 1 oktober 2010 (invoeringsdatum van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) luidt.

1.1. Planschaderegeling ex artikel 6.1-6.7 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:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling inhoudend dat burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan te geven regels:
 - binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
 - het plan moeten uitwerken;
 - van bij het plan aan te geven regels af te kunnen wijken;
 - ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen;
- b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onderdeel c Wabo (binnenplanse planafwijking) of een nadere eis;
- c. (...);

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 aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld (...) onder a, b, (...), moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, (...), onherroepelijk is geworden. (Artikel 6.1 lid 1,2 en 4 jo. artikel 3.6 lid 1 Wro).

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- b. van schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of van de op de onroerende zaak betrekking hebbende regels (m.a.w. geen forfaitaire benadering van het normale maatschappelijke risico in geval van 'directe' planschade). (Artikel 6.2 Wro).

In artikel 6.3 Wro is bepaald dat burgemeester en wethouders met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken betrekken.

In artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening wordt voor zover relevant bepaald dat:

1. Voor zover schade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 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 dan wel een omgevingsvergunning te verlenen voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, anders dan bedoeld in artikel 6.8 of 6.9, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.
2. De verzoeker die een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid 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.

2. Opdracht en doelstelling risicoanalyse

Bij schrijven van 31 januari 2013, heeft de heer N. Harmsen (HKB Stedenbouwkundigen) namens Actium (hierna opdrachtgever) aan Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur opdracht verleend om een planschade risicoanalyse op te stellen.

2.1 Doelstelling schadeanalyse

De analyse heeft betrekking op de beoogde planologische wijziging waarmee het mogelijk wordt gemaakt om 24 grondgebonden woningen op te richten. Deze woningen dienen ter vervanging van 48 duplexwoningen.

De projectlocatie is globaal gezien gelegen in het oostelijk deel van Assen. De betreffende percelen zijn plaatselijk bekend als Pelikaanstraat 129 t/m 185 (oneven) en Pelikaanstraat 94 t/m 124(even) te Assen. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Assen, sectie V, nrs. 2350 en 1556 (hierna te noemen projectlocatie).

Er dient inzicht gegeven te worden in de vraag of de beoogde planologische wijziging qua bouw- en gebruiksmogelijkheden een planologisch verdergaand nadelige situatie oplevert voor de direct omliggende objecten. Voorts zal beoordeeld dienen te worden of deze beoogde planologische wijziging schade op voet van artikel 6.1 Wro oplevert en of eventuele schade voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.



Figuur 1: Luchtfoto projectlocatie

2.2 Beoordeelde objecten

In deze analyse zijn de objecten betrokken die direct of nagenoeg direct grenzen aan de projectlocatie en hiermee mogelijk een confrontatie kunnen vormen. De volgende objecten zullen betrokken worden bij de analyse:

- Tuinstraat 104 t/m 122 (oneven);
- Anreperstraat 61 en 63
- Pelikaanstraat 195
- Narcisstraat 39 t/m 57 (oneven);
- Rodeweg 10 en 12.



Figuur 2. Uitsnede kadastrale tekening projectlocatie(grijs) met omliggende bebouwing

Andere objecten in de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich niet in directe zichtlijn tot de locatie, of zijn op zo'n afstand van de projectlocatie gelegen dat zij zich in ieder geval buiten de mogelijke invloedssfeer van het onderhavige plan bevinden. Opdrachtgever heeft kenbaar gemaakt dat de eigenaren van de percelen in het plangebied betrokken zijn bij de onderhavige ontwikkeling, dan wel gronden hebben verkocht ten behoeve van de ontwikkeling en derhalve geen recht hebben op een eventueel schadeclaim.

2.3 Geraadpleegde stukken

Bij het opstellen van deze risicoanalyse is gebruik gemaakt van de navolgende door opdrachtgever dan wel de gemeente Assen ter beschikking gestelde informatie:

- relevante gedeelten van het vigerende bestemmingsplan “Assen Oost”;
- een beschrijving van het beoogde project, N-064 Herontwikkeling Assen-Oost, Bureau B+O Architecten;
- situatietekeningen en gevelaanzichten beoogde bebouwing, Bureau B+O Architecten;
- luchtfoto's van het plangebied en omgeving;
- kadastrale kaarten/berichten.

2.4 Verantwoording

In deze analyse is getracht om op basis van de door opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie inzichtelijk te maken welke risicofactoren ten aanzien van planschade een rol kunnen spelen bij de planologische wijziging die benodigd is. Hierbij is uitgegaan van de huidige stand van de jurisprudentie ten aanzien van zowel de huidige planschaderegeling ex artikel 6.1-6.7 Wro.

Deze analyse betreft het enkel in kaart brengen van de planschaderisico's waarbij het plangebied van de beoogde planologische wijziging centraal staat. Getracht is om een enigszins nauwkeurige inschatting te maken van de eventuele schadeclaims. Met belanghebbenden is niet gesproken en eventuele factoren en zaken die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zijn niet betrokken. Benadrukt wordt dat indien na inwerkingtreding van de betreffende planologische maatregel daadwerkelijk aanvragen om planschadevergoeding worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie na het horen van belanghebbenden en na aansluitende taxatie tot een ander oordeel kan komen ten aanzien van zowel de mogelijkheid van planschade als de hoogte van eventuele planschadevergoedingen. Voorts kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep nog tot andere uitkomsten leiden. Deze planschaderisicoanalyse dient dan ook als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden als gevolg van het nieuwe planologische regime kunnen ondervinden.

3. Planvergelijking

Bij de beoordeling van een mogelijke planschade(claim) moet worden nagegaan of sprake is van een planologische verslechtering (ontstaan van een planologisch nadeliger positie) voor de eigenaren van de direct omliggende percelen. Een vergelijking van het vigerende planologische regime met de beoogde planologische situatie is hiervoor maatgevend.

De betreffende gronden vallen thans onder vigeur van het bestemmingsplan “Assen Oost”. Een planologische vergelijking dient gemaakt te worden met het beoogde planologische regime.

3.1 Vergelijking planologische regimes

Uit vaste jurisprudentie volgt dat bij de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering bij de vergelijking van de opvolgende planologische regimes in beginsel uitgegaan dient te worden van zgn. ‘planmaximalisatie’. Dit houdt in dat bij de schadeanalyse (waaronder bijvoorbeeld privacy- en uitzichtbeperking een rol spelen) de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het ‘oude’ (huidige) planologische regime in relatie tot die van het ‘nieuwe’ (toekomstige) planologische regime in aanmerking genomen dienen te worden. Slechts onder zeer uitzonderlijke omstandigheden moet van voornoemd uitgangspunt worden afgeweken (ABRS d.d. 30 maart 2005, zaaknummer 200405136/1, inzake gemeente Woudrichem). Dergelijke

omstandigheden doen zich voor wanneer invulling van de maximale mogelijkheden dermate onwaarschijnlijk is, dat dit met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid als niet reëel is aan te merken (ABRS d.d. 26 april 2001, BR2001/243).

Onder de planschaderegeling ex artikel 6.1 en 6.2 (jo. 3.6) Wro vormen de bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, afwijkingen middels een omgevingsvergunning zelfstandige grondslagen voor planschade. Zolang niet verwezenlijkt, dienen onder de Wro binnenplanse flexibiliteitsbepalingen in de planvergelijking dan ook buiten beschouwing gelaten te worden.

Tot slot mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties géén rol spelen in deze planvergelijking. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld op de functie van afschermende beplanting zoals heggen, die vanwege het seizoensgebonden groen karakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn op de analyse.

3.2 Beoordeling vergoedbaarheid planologisch nadeel

In eerste instantie is de vraag aan de orde of de eigenaren van de in deze analyse betrokken objecten als gevolg van de voorgestane planologische wijziging in een planologisch nadeliger positie zullen komen te verkeren, met een waardeverminderend effect op het bij hun in eigendom zijnde onroerende goed. Vervolgens komt alleen die planschade voor tegemoetkoming in aanmerking die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat, en die ook anderszins niet 'redelijkerwijs' voor eigen rekening van een aanvrager behoort te blijven. Onder meer de voorzienbaarheid van een wijziging in het planologische regime is bepalend voor de vraag of schade (gedeeltelijk) voor eigen rekening behoort te blijven.

3.3 Normaal maatschappelijk risico

Anders dan de 'oude' regeling ex artikel 49 WRO, gaat de huidige planschaderegeling ex artikel 6.1 Wro niet uit van volledige 'vergoeding van planschade', maar van 'tegemoetkoming in planschade'. Er bestaat op grond van artikel 6.1 Wro dan ook geen aanspraak op een vergoeding van de gehele schade ten gevolge van in het artikel genoemde besluiten. Alleen die schade kan worden vergoed welke uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het 'maatschappelijk risico' dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen. Welke schade onder dit normaal maatschappelijk risico moet worden geschaard zal in de rechtspraak nader moeten worden uitgekristalliseerd. De wetgever heeft zich hierover in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel niet uitgelaten.

Omdat het moeilijk is precieze maatstaven of criteria te geven die bestuur en rechter in staat stellen om te bepalen wanneer sprake is van schade die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico, heeft de wetgever er wel voor gekozen in artikel 6.2 Wro een forfaitregeling op te nemen. Deze houdt in dat een vermindering van de waarde van een onroerende zaak of een vermindering van het betrokken inkomen dat niet uitkomt boven 2% van de waarde van die zaak c.q. dat inkomen in ieder geval niet voor vergoeding ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komt. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kunnen burgemeester en wethouders echter besluiten, gesteund door het advies van een onafhankelijke deskundige, dat ook (een deel van de) schade die (dat) het forfaitaire percentage overstijgt als normaal maatschappelijk risico voor rekening van een aanvrager moet blijven.

Opgemerkt wordt dat deze forfaitregeling uitsluitend betrekking heeft op zogenoemde 'indirecte planschade'. Wanneer een wijziging van het planologische regime de gebruiks- en of bebouwingsmogelijkheden voor het eigen perceel van de aanvrager beperkt, en dit voor de

aanvrager een waardedaling van zijn onroerend goed inhoudt (zgn. 'directe planschade'), wordt de forfaitregeling niet toegepast. Uit de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel blijkt echter dat in die gevallen het normale maatschappelijke risico wel bij de bepaling van de hoogte van de schade moet worden betrokken. Gelet op de concrete situatie van het geval kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat een gedeelte van de vastgestelde schade, dat dus ook minder kan zijn dan de in artikel 6.2 Wro bedoelde 2%, voor rekening van de aanvrager dient te blijven.

3.4 Voorzienbaarheid

Een benadeelde heeft geen recht op tegemoetkoming in door hem geleden planschade indien deze schade (mede) aan zijn eigen doen of nalaten te wijten is, en voor zover hij door het treffen van redelijke maatregelen deze schade had kunnen voorkomen of beperken. Dit principe is expliciet opgenomen in artikel 6.3 Wro, maar gold ook al onder de oude planschaderegeling ex artikel 49 WRO, en is bekend als het jurisprudentieleerstuk van 'actieve' en 'passieve risicoaanvaarding' wegens 'voorzienbaarheid'.

Van 'actieve risicoaanvaarding' is sprake wanneer een aanvrager om tegemoetkoming in planschade ten tijde van de aankoop van zijn onroerend goed wist of had kunnen weten dat een bepaalde voor hem ongunstige planologische ontwikkeling zich zou gaan voordoen. Als criterium hiervoor geldt of er voor een 'redelijk denkend en handelend koper' op het moment van aankoop aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor hem in ongunstige zin zou veranderen. Indien een dergelijke aanleiding bestond, wordt de koper geacht het risico van de schade te hebben aanvaard, door ondanks de kans op schade tot aankoop van het onroerend goed te zijn overgegaan. In een dergelijk geval wordt gesproken van 'actieve risicoaanvaarding' wegens 'voorzienbaarheid'. De aanvrager komt dan niet in aanmerking voor tegemoetkoming in geleden planschade, zowel directe als indirecte planschade. Zo is het mogelijk dat een planologische ontwikkeling reeds kon worden afgeleid uit ruimtelijke maatregelen van de gemeente of provincie, zoals een structuurplan of structuurschets of een streekplan. Verder kunnen bij de beoordeling van de voorzienbaarheid van planschade ook omstandigheden gelegen in de omgeving meewegen. Zo is het mogelijk dat een belanghebbende had moeten inzien dat een gebied zich door de structuur of inrichting van de omgeving in het bijzonder leent voor bijvoorbeeld woningbouw. Meest relevant voor het aannemen van voorzienbaarheid zijn volgens vaste jurisprudentie echter op schrift gestelde (beleids)stukken waaruit de nieuwe planologische ontwikkeling reeds kon blijken. Voorzienbaarheid louter en alleen op grond van de inrichting en de structuur van de omgeving (bijv. aanwezigheid in reeds zwaar verstedelijkt gebied) wordt in de regel niet geaccepteerd.

Van 'passieve' risicoaanvaarding kan sprake zijn wanneer een eigenaar van een onroerende zaak gedurende lange tijd de op grond van het vigerende planologische regime bestaande gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden onbenut laat, waardoor hij onder omstandigheden geacht wordt het risico te hebben aanvaard dat deze bestaande gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden op den duur als gevolg van een planologische wijziging zouden vervallen. In voorkomend geval dient dan ook beoordeeld te worden of een aanvrager om tegemoetkoming in planschade voldoende concrete pogingen heeft gedaan om de voorheen aanwezige, maar met de betreffende schadeveroorzakende planologische maatregel vervallen gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden daadwerkelijk en tijdig te benutten (O.a. ABRS 1 februari 2000, inzake Van der Wal B.V. en H. van der Wal/gemeente Ferweradeel). Hoelang een benadeelde mag 'stilzitten' voordat sprake is van risicoaanvaarding is sterk afhankelijk van de omstandigheden van het geval. In haar uitspraak van 18 januari 2006 (nr. 200502620/1, inzake gemeente Enschede) heeft de Afdeling, gelet op de bijzondere

omstandigheden van het geval, een periode van minimaal elf maanden stilzitten reeds voldoende geacht om passieve risicoaanvaarding aan te nemen.

4. Vigerend planologisch regime: bestemmingsplan “Assen Oost”

De percelen waar de beoogde planologische wijziging op ziet zijn thans gelegen binnen het bestemmingsplan “Assen Oost”. Dit plan is door de raad van de gemeente Assen op 21 februari 2008 vastgesteld en goedgekeurd op 07 oktober 2008 waarna het plan onherroepelijk is geworden.



Figuur 3. Uitsnede plankaart bestemmingsplan “Assen Oost”

Krachtens onderhavig bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming ‘Woondoeleinden Meergezinshuizen’.

Onderstaand zijn de terzake doende, meest relevante gebruiks- en bouw mogelijkheden van de ter plaatse geldende bestemmingen aangegeven.

4.1 Bestemming ‘Woondoeleinden Meergezinshuizen’ (artikel 5)

A. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor "woondoeleinden meergezinshuizen" zijn bestemd voor:

1. woongebouwen, alsmede voor bijzondere woonvormen en wooneenheden; met daarbijbehorende;
2. verzorgende voorzieningen;
3. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
4. andere-bouwwerken;
5. parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
6. tuinen en erven.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "woondoeleinden meergezinshuizen" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. woongebouwen i.c. hoofdgebouwen geldt dat:

algemeen

- a. het aantal woongebouwen op elk bouwperceel ten hoogste het bestaande aantal bedraagt; *situering*
- b. deze uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- c. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen ten minste 3 m bedraagt;

goothoogte en hoogte

- d. de goothoogte niet meer bedraagt dan op de kaart is aangegeven;
- e. de hoogte niet meer bedraagt dan op de kaart is aangegeven;

2. aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat:

situering

- a. de afstand tot de grens van de bestemmingen "verkeersdoeleinden" en/of "verkeers- en verblijfsdoeleinden" ten minste 3 m bedraagt, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;

oppervlakte en bebouwingspercentage

- b. deze uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a buiten het bouwvlak bijgebouwen zijn toegestaan met dien verstande dat de oppervlakte per woning ten hoogste 6 m² bedraagt;

goothoogte

- d. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt;

3. andere-bouwwerken geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt:

- a. 1 m indien de andere-bouwwerken vóór de voorgevel van de woning en/of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. in overige gevallen 2,50 m.

(....)

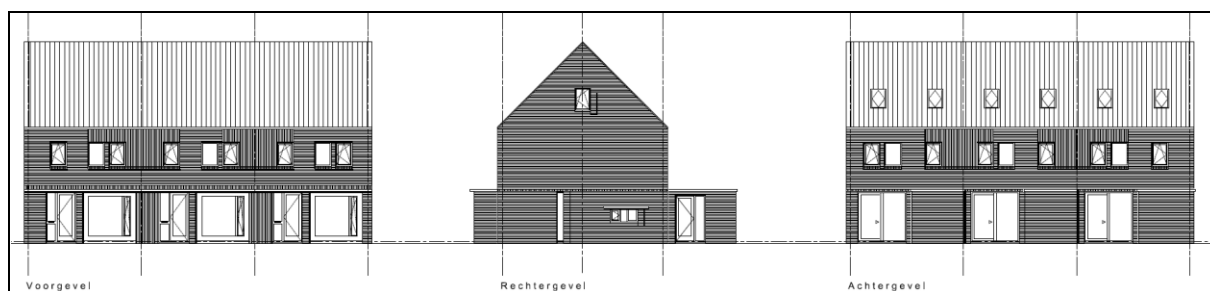
5. Toekomstig planologische regime

Door opdrachtgever is kenbaar gemaakt dat thans nog niet duidelijk is middels wat voor een planologische wijziging het project planologisch ingepast wordt.



Figuur 4. Uitsnede situeringtekening

Het project betreft het vervangen van 48 duplexwoningen aan de Pelikaanstraat door 24 grondgebonden eengezinswoningen. De woningen zullen in kleine blokken aangegebouwd worden en krijgen een goothoogte van circa 5,7 meter en een bouwhoogte van circa 10 meter. De woningen zullen allen met de voorgevel richting de Pelikaanstraat gesitueerd worden.



Figuur 5. Geveltekeningen nieuwbouw

6. Beoordeling schadegevoelige objecten

Zoals reeds opgemerkt is de vraag aan de orde of de eigenaren van de in deze analyse betrokken objecten als gevolg van de voorgenomen planologische maatregel in een planologisch nadeligere positie zullen komen te verkeren, met een waardeverminderend effect op het bij hun in eigendom zijnde onroerend goed. Vervolgens komt alleen die planschade voor tegemoetkoming in aanmerking die het normale maatschappelijke risico te boven gaat, en die 'redelijkerwijs' niet voor eigen rekening van aanvragers behoort te blijven. Onder meer de voorzienbaarheid van een wijziging in het planologische regime is bepalend voor de vraag of schade (gedeeltelijk) voor eigen rekening behoort te blijven.

In het planschaderecht wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte schade. Er wordt gesproken van directe schade indien een planologische wijziging schade veroorzaakt ten aanzien van de eigen gronden. De eigenaar c.q. rechthebbende van de gronden wordt door een dergelijke wijziging nadelig beperkt in het gebruik en de mogelijkheden van diens eigendom. Indien een planologische wijziging géén betrekking heeft op de eigen gronden maar op gronden gelegen in de omgeving van de eigen gronden, spreekt men van indirecte schade.

In deze analyse worden de onder hoofdstuk 2 genoemde schadegevoelige objecten betrokken. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat voor woonobjecten onder meer de volgende factoren kunnen leiden tot een planologische verslechtering en daarmee een mogelijke aanspraak op tegemoetkoming in planschade:

- uitzichtbeperking;
- verminderde dag- en zonlichttoetreding;
- intensivering woon- en leefomgeving;
- privacyvermindering;
- wijziging verkeerssituatie/parkeren;
- verminderde ligging c.q. situeringswaarde;

Tot slot wordt opgemerkt dat bij een planologische vergelijking uitgegaan dient te worden van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het huidige en het voorgestane planologische regime. De feitelijke situatie binnen het plangebied speelt in de vergelijking dan ook geen rol.

6.1 Algemene vergelijking

De gronden van de projectlocatie vallen thans binnen de grenzen van het bestemmingplan 'Assen Oost' en hebben de bestemming 'Woondoeleinden meergezinshuizen'. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woongebouwen, alsmede voor bijzondere woonvormen en wooneenheden met daarbij behorende verzorgende voorzieningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, andere-bouwwerken, parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds en tuinen en erven. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen ten minste 3 meter bedraagt. Er mogen niet meer woongebouwen staan dan het bestaande aantal. In totaal zijn er onder de huidige situatie binnen de gehele projectlocatie 8 woongebouwen gesitueerd met in totaal 48 woningen. Buiten het bouwvlak is het toegestaan om bijgebouwen op te richten met dien verstande dat de oppervlakte per woning ten hoogste 6 m² bedraagt en de goothoogte 3 meter.

Onder de nieuwe situatie zullen er op de projectlocatie in totaal 24 grondgebonden eengezinswoningen worden opgericht. De woningen worden opgericht in kleine blokken. Op het perceel met kadastraal nummer 2350 zullen in totaal 16 woningen worden opgericht. Op het perceel met nummer 1556 zullen 8 woningen worden opgericht. De woningen bestaan uit twee verdiepingen met een zadeldak en hebben een goothoogte van circa 5,7 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Elke woning krijgt een aangebouwd bijgebouw welke een totale hoogte krijgt van circa 3 meter.

6.2 De woningen Tuinstraat 104 t/m 122, Anreperstraat 61 t/m 63 en Rodeweg 20 en 22

De woningen Tuinstraat 104 t/m 122, Anreperstraat 61 t/m 65 en Rodeweg 20 en 22 zijn alleen gesitueerd ten zuidoosten van de Pelikaanstraat en grenzen al dan niet deels aan de projectlocatie.

Onder de huidige planologische situatie kunnen de bewoners van deze woningen geconfronteerd worden met bijgebouwen op de perceelsgrens. Binnen het huidige bouwvlak kunnen gebouwen een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 8 meter krijgen. Buiten het aanwezige bouwvlak is het mogelijk om per woning 6 m² aan bijgebouwen op te richten tot een goothoogte van 3 meter.

Ten aanzien van het gebruik wordt overwogen dat de onderhavige projectlocatie thans kan worden aangewend voor woondoeleinden. Tevens zijn bijzondere woonvormen en wooneenheden met daarbij behorende verzorgende voorzieningen toegestaan. Krachtens de bebouwingsvoorschriften mag het aantal woongebouwen niet groter zijn dan hetgeen reeds aanwezig is. In de reeds aanwezige woongebouwen in dit deel van het projectgebied zijn 25 wooneenheden aanwezig. Het gebruik zal dan ook als gevolg van de beoogde planologische wijziging niet intensiveren. Daar de functie van de gronden niet wijzigt en het gebruik ook niet zal intensiveren wordt een toename van licht- en geluidhinder niet verwacht.

Ten aanzien van de privacy wordt opgemerkt dat de bewoners van de omliggende woningen reeds onder de huidige situatie geconfronteerd kunnen worden met inkijk vanuit een woning. Ondergetekenden merken wel op dat de beoogde bebouwing in de vorm van woningen hoger kan worden dan de huidige situatie. Als gevolg van de goot- en bouwhoogte is het mogelijk om de in kap van de beoogde woningen een volwaardige woonlaag te creëren. In de kappen kunnen gevelopeningen aanwezig zijn. Ondergetekenden merken echter wel op dat onder de huidige situatie zogenaamde duplexwoningen mogelijk zijn. De hoofdbebouwing wordt niet op een kortere afstand opgericht. Als gevolg van deze woonvorm is het mogelijk dat de eerste verdiepingen van de woningen gebruikt kunnen worden als woonkamer waar een groot deel van de dag in verbleven wordt. Daar de nieuwe woonvorm zal bestaan uit grondgebonden eengezinswoningen, zal het aantal gezinseenheden niet toenemen, waardoor een toename van inkijk niet verwacht kan worden.

Ook inzake eventuele verkeershinder wordt opgemerkt, dat nu er geen wezenlijke toename van wooneenheden plaatsvindt, geen toename van verkeersbewegingen valt te verwachten. Zulks geldt eveneens ten aanzien van eventuele parkeerhinder.

Met de beoogde planologische wijziging zal naar het oordeel van ondergetekenden ook geen wijzigingen optreden in het karakter van de woonbuurt. De onderhavige woningen zijn thans reeds met de achtergevel en achtertuin gesitueerd nabij een woonbestemming. Het karakter van de woonomgeving zal dan ook niet wezenlijk wijzigen. De woningen zullen dan ook niet aan situeringswaarde inboeten.

6.3 De woningen Narcisstraat 39 t/m 57 en Rodeweg 10 en 12

Deze percelen grenzen allen direct aan het plangebied. De woningen zijn eveneens met de achtergevel richting de projectlocatie gesitueerd. Het betreft hier het deel van de projectlocatie dat ten noordwesten van de Pelikaanstraat gesitueerd is. Ook deze gronden hebben onder de huidige planologische situatie de bestemming 'Woondoeleinden meergezinshuizen'. De beoogde woningen zijn geprojecteerd binnen het reeds aanwezige bouwvlak. Binnen dit bouwvlak kunnen thans reeds woningen opgericht worden met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 8 meter.

Buiten het bouwvlak is het toegestaan om bijgebouwen op te richten met een goothoogte van 3 meter. Een bouwhoogte is niet nader bepaald waardoor de bouwverordening aanvullende werking heeft en de hoogte van de bijgebouwen in beginsel gemaximeerd is op 15 meter. Ondergetekende merken op dat in elk geval een bouwhoogte van 6 meter mogelijk is. Daar deze gebouwen derhalve buiten het aanwezige bouwvlak kunnen worden opgericht is het mogelijk dat de gebouwen op de perceelgrens van de betreffende percelen kunnen worden opgericht. Ondergetekenden merken op dat het uitzicht van de onderhavige woningen reeds beperkt kon worden door deze bijgebouwen op kortere afstand opgericht kunnen worden. In het beoogde plan zijn de bijgebouwen aangebouwd en hebben bovendien een bouwhoogte van 3 meter. Van een wezenlijke toename van de bouwhoogte van de hoofdgebouwen is echter wel sprake daar de huidige maximale bouwhoogte 8 meter is. De beoogde woningen worden 10 meter hoog. Ondergetekenden merken echter op dat gelet op de situeringmogelijkheden van de huidige bijgebouwen en de maximale toegestane hoogte er reeds sprake is van een verregaande beperking van het uitzicht. Het uitzicht vanuit de achtertuinen en de woningen zal hierdoor niet verregaand nadelig wijzigen.

Ook bij onderhavige woningen wordt geconstateerd dat de geprojecteerde woningen niet op kortere afstand dan de reeds planologisch mogelijke woningen kunnen worden opgericht. Ten overvloede wordt opgemerkt dat de geprojecteerde woningen wel hoger kunnen worden waardoor in de kap een volwaardige bouwlaag gecreëerd kan worden. Deze toegenomen inrijkmogelijkheden zullen echter niet feitelijk leiden tot een wezenlijke toename van inrijkmogelijkheden. Immers, de geprojecteerde woningen, zijn anders dan de woningen die thans mogelijk zijn, grondgebonden eengezinswoningen. De mogelijk gemaakte extra woonlaag in de kap kan door eenzelfde gezin gebruikt worden en vormt niet een zelfstandige woonfunctie. In tegenstelling tot hetgeen thans mogelijk is door de mogelijkheid van duplexwoningen wel een volwaardige bouwlaag op de verdieping mogelijk.

In het deelgebied zijn 8 eengezinswoningen geprojecteerd. Ondergetekenden merken op dat gelet op de grootte van het reeds aanwezige bouwvlak en het feitelijk aanwezige aantal woongebouwen een soortgelijk aantal wooneenheden reeds mogelijk is. Van een intensivering van dit deelgebied is dan ook geen sprake. Een toename van licht- en geluidhinder wordt hierdoor ook niet aangenomen.

Ten aanzien van eventuele verkeershinder wordt, mede gelet op het voorgaande, geconstateerd dat van een wezenlijke toename van woningen geen sprake is. Mocht er sprake zijn van een toename dan is deze van een zodanige aard dan niet gesproken kan worden van een exponentiële toename van verkeersbewegingen. Hierbij wordt tevens ten overvloede overwogen dat de onderhavige woningen in zijstraten van de Pelikaanstraat gesitueerd zijn. Ten aanzien van eventuele parkeerhinder wordt bovendien overwogen dat parkeren op eigen terrein deels mogelijk wordt

gemaakt. Een toename van parkeerhinder in de Narcisstraat of de Rodeweg wordt net aannemelijk geacht.

Tot slot wordt ook de situeringswaarde van de onderhavige woningen niet aangetast. De woningen zijn reeds gesitueerd in bebouwd gebied en grenzen thans al aan woonpercelen.

6.4 Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat voor de eigenaren/bewoners van de in dit onderzoek betrokken woningen met de voorgestane ontwikkeling per saldo geen planologisch nadelige situatie zal ontstaan met een waardeverminderend effect op het bij hen in eigendom zijnde onroerend goed, althans dat eventueel door hen te lijden planologisch nadeel dermate gering is, dat dit het wettelijk forfaitair vastgestelde minimale 'normaal maatschappelijk risico' (waardevermindering <2%) in ieder geval niet te boven zal gaan.

Derhalve zal met de voorgestane ontwikkeling voor geen van de eigenaren van de hier beoordeelde objecten een recht op tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro kunnen ontstaan.

7. Beoordeling objectieve voorzienbaarheid

Nu er sprake is van een zeer beperkt planologisch nadelige situatie bij de inwerkingtreding van het beoogde planologische regime, is een onderzoek naar de voorzienbaarheid niet aan de orde.

8. Advies

De inwerkingtreding van de beoogde planologische wijziging ten behoeve van het realiseren van 24 grondgebonden eengezinswoningen langs de Pelikaanstraat leidt niet tot een wezenlijke waardevermindering van de objecten nabij de projectlocatie.

De risicoanalyse overwegend wordt dan ook de kans op verwezenlijking van voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komende planschade nihil geacht.

Utrecht, 26 maart 2013

Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur
mr. A. Ballafkih, *senior jurist*
mr. L. Neutel, *senior jurist*
dhr. F. Alberts, *register taxateur*

namens dezen,
A. Ballafkih

Op de diensten van Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur zijn de 'Algemene voorwaarden Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur b.v' van toepassing