

RISICOANALYSE PLANSCHADE

In verband met de voorgestane planologische wijziging ten behoeve van de beoogde vervanging van 96 verouderde duplexwoningen voor 37 grondgebonden eengezinswoningen, 14 appartementen en 5 grondgebonden appartementen aan de Reigerstraat, Eiberstraat en Roerdompstraat 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)	11
5.	Toekomstig planologische regime	12
6.	Beoordeling schadegevoelige objecten	14
6.1	Algemene vergelijking	14
6.2	De woningen nabij kadastraal perceel 260 (deelgebied 1)	15
6.3	De woningen nabij kadastrale percelen 2481 en 323 (deelgebied 2)	16
6.3	De woningen nabij kadastraal perceel 2449 (deelgebied 3)	17
6.4	Conclusie	17
7.	Beoordeling objectieve voorzienbaarheid	18
8.	Advies	18

RISICOANALYSEPLANSCHADE

In verband met de voorgestane planologische wijziging ten behoeve van de beoogde vervanging van 96 verouderde duplexwoningen voor 37 grondgebonden eengezinswoningen, 14 appartementen en 5 grondgebonden appartementen aan de Reigerstraat, Eiberstraat en Roerdompstraat 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 wetwijziging 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 37 grondgebonden eengezinswoningen, 14 appartementen en 5 grondgebonden appartementen op te richten. Deze woningen dienen ter vervanging van 96 verouderde duplexwoningen.

De projectlocatie is globaal gezien gelegen in het oostelijk deel van Assen. Meer specifiek is de projectlocatie gelegen aan de Reigerstraat, Eiberstraat en Roerdompstraat. De betreffende percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Assen, sectie V, nrs. 323, 260, 2481 en 2449 (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:

- Reigerstraat 2 t/m 10 (even);
- Reigerstraat 11 t/m 13 (oneven);
- Eiberstraat 2 en 16;
- Zwanenstraat 1 t/m 7 (oneven);
- Zwanenstraat 2;
- Valkenweg 1 t/m 15 (oneven);
- Pelikaanstraat 15 t/m 17;
- Flamingolaan 1 en 2



Figuur 2. Uitsnede kadastrale tekening projectlocatie 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.

Tot slot wordt opgemerkt dat de risicoanalyse is opgesteld op basis van de meest recente bouwtekeningen. Hierbij is door opdrachtgever kenbaar gemaakt dat thans nog niet duidelijk hoe het plan planologisch verankerd gaat worden. Opstellers gaan er van uit dat de bouwtekeningen exact ingepast gaan worden.

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 een zekere 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 gedoeld op de functie van afscherpende 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; *gothoogte en hoogte*

d. de gothoogte 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;

gothoogte

d. de gothoogte 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. Bij deze risicoanalyse wordt dan ook uitgegaan van de meest recente bouwtekeningen. Hierbij wordt benadrukt dat het uitgangspunt is dat planologisch niet meer bestemd gaat worden dan hetgeen beoogd is.

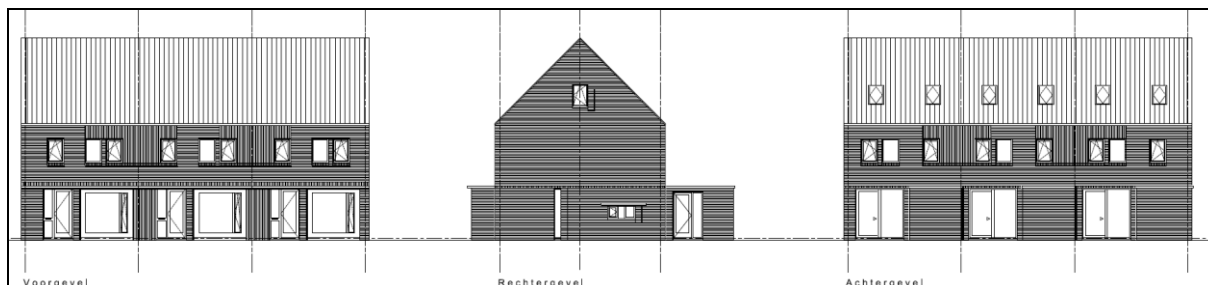


Figuur 4. Uitsnede situeringtekening

Het project betreft het vervangen van 96 verouderde duplexwoningen door 37 grondgebonden eengezinswoningen van het type zadeldakwoningen en lessenaarswoningen, 14 appartementen en 5 grondgebonden appartementen.

Zadeldakwoningen

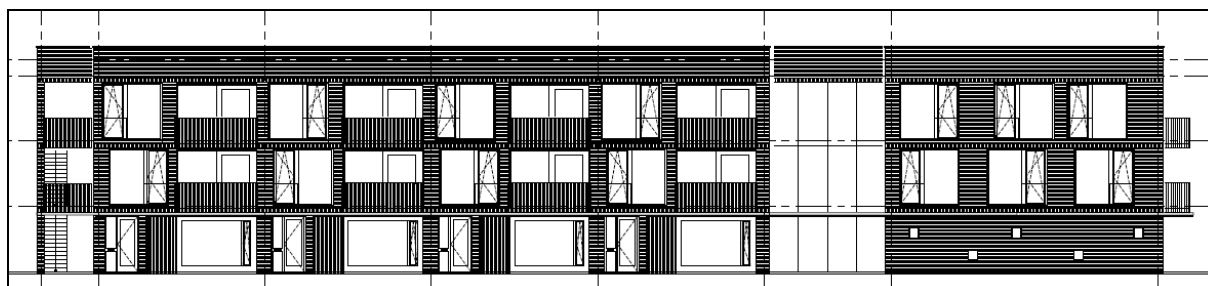
De woningen zullen in kleine blokken aangegebouwd worden en krijgen een goothoogte van circa 5,7 meter en een bouwhoogte van circa 10 meter. De woningen zullen allen met de voorgevel richting de Roerdompstraat en Eiberstraat gesitueerd worden.



Figuur 5. Geveltekeningen zadeldakwoningen

Appartementengebouw

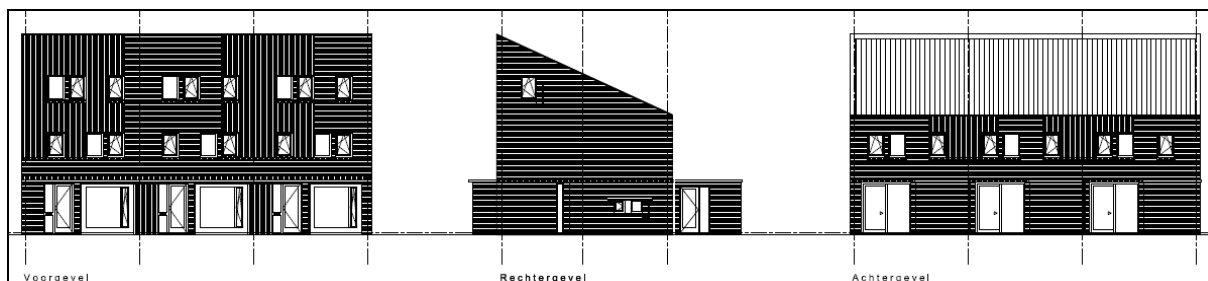
Het appartementengebouw zal op de hoek van de Roerdompstraat Eiberstraat gesitueerd worden. Het gebouw heeft een L-vorm en zal met de voorgevel richting de straatzijde gesitueerd worden. Het gebouw zal uit drie bouwlagen bestaan en krijgt een totale hoogte van 9,6 meter. De hoofdingang van het gebouw zal gesitueerd worden aan de Roerdompstraat. 5 grondgebonden appartementen zijn vanaf de openbare weg toegankelijk.



Figuur 6. Geveltekeningen appartementen

Lessenaarswoning

De eengezinswoningen met lessenaarsdak zijn deels langs de Roerdompstraat gesitueerd en deels langs de Eiberstraat en Reigerstraat. De woningen zullen aan de voorzijde een goot- en bouwhoogte hebben van circa 10 meter. Aan de achterzijde zullen de woningen een goothoogte van circa 5,8 meter.



Figuur 7. Geveltekeningen lessenaarswoningen

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 verschillende woongebouwen gesitueerd met in totaal 96 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 37 grondgebonden eengezinswoningen en 19 appartementen worden opgericht. De woningen worden opgericht in kleine blokken. Daar de projectlocatie uit verschillende deelgebieden bestaat zal bij de planvergelijking per kadastraal perceel een vergelijking gemaakt worden. Hierbij worden de huidige kadastrale perceelsnummers aangehouden.

6.2 De woningen nabij kadastraal perceel 260 (deelgebied 1)

Deelgebied 1 is het gebied tussen de Reigerstraat, Eibertsraat en Roerdompstraat. Direct grenzend aan het onderhavige kadastrale perceel met nummer 260 grenzen de percelen Reigerstraat 2 t/m 10 (even) Reigerstraat 11 en 13 en Eiberstraat 16 en Pelikaanstraat 15 en 17.

Onder de huidige planologische situatie kunnen de bewoners van deze woningen geconfronteerd worden met bijgebouwen op de perceelsgrens. In het gebied zijn thans vier bouwvlakken gelegen. Binnen de huidige bouwvlakken kunnen gebouwen een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter krijgen. Buiten de aanwezige bouwvlakken 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 circa 44 wooneenheden aanwezig. In het gebied zijn 13 grondgebonden eengezinswoningen en 19 appartementen geprojecteerd. 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.

Hierbij wordt overigens opgemerkt dat de geprojecteerde parkeerplaatsen aan de achterzijde van het appartementengebouw, nabij de percelen Reigerstraat 6, 8 en 10, reeds onder de huidige situatie ook mogelijk zijn. Binnen de huidige bestemming 'Woondoeleinden meergezinshuizen' is het immers ook toegestaan om buiten de bouwvlakken gronden aan te wenden voor parkeerdoeleinden. De bewoners van het object Reigerstraat 10 zullen wel geconfronteerd worden met een dicht bouwvlak, waar dat thans minder het geval is en langs hoofdbebouwing heen gekeken kan worden.

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 eengezinswoningen (zowel met lessenaarsdak als met zadeldak) hoger kan worden dan de huidige situatie. De goothoogte van de beoogde eengezinswoningen is gelijk aan de huidige toegestane goothoogte. Wel zal de nokhoogte met een meter toenemen, namelijk 10 meter, waar thans 9 meter is toegestaan. Deze verhoging heeft echter geen nadelig effect, daar reeds met een nokhoogte van 9 meter een volwaarde bouwlaag in de kap gesitueerd kon worden.

De hoofdbebouwing wordt niet op een kortere afstand opgericht. De percelen die direct grenzen aan gronden waar eengezinswoningen geprojecteerd zijn zullen dan ook ten aanzien van de privacy

niet in een nadeligere situatie komen te verkeren. De bewoners hebben immers onder de huidige situatie reeds een soortgelijke mate van inkijk te dulden.

De woningen Reigerstraat 8 en 10 zullen met de achtergevel richting de achtergevel van het geprojecteerde appartementengebouw gesitueerd worden. Aan de achterzijde zullen de galerijen gesitueerd worden. Daar onder de huidige situatie bebouwing tot 9 meter hoog opgericht kon worden kan er reeds sprake zijn van inkijk vanuit directe woonlagen. De galerijen zullen inkijk in de achtertuin met zich meebrengen, maar deze inkijk kan gelijk gesteld worden met inkijk vanuit gevelopeningen van woonkamers. De privacysituatie in de achtertuin van de woningen Reigerstraat 8 en 10 is thans reeds niet ideaal. Hierbij wordt opgemerkt dat de derde woonlaag kan bestaan uit een mansardenkap en derhalve een volwaardig karakter kan hebben.

Ook inzake eventuele verkeershinder wordt opgemerkt, dat nu er geen wezenlijke toename van wooneenheden plaatsvindt, geen toename van verkeersbewegingen valt te verwachten. Zoals reeds eerder opgemerkt was parkeren aan de achterzijde van de gebouwen, zoals in het nieuwe plan geprojecteerd nabij de Percelen Reigerstraat 6, 8 en 10, reeds onder de huidige situatie mogelijk. 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 nabij kadastrale percelen 2481 en 323 (deelgebied 2)

Aan het perceel met nummer 2481 grenzen de percelen Pelikaanstraat 19 en 21 en Flamingolaan 2. Aan het perceel met nummer 323 grenzen de percelen Flamingolaan 1 en Eiberstraat 2.

Ten aanzien van het perceel met nummer 2481 wordt het volgende overwogen. Het perceel heeft thans eveneens de bestemming 'Woondoeleinden meergezinshuizen'. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig waarbinnen woningen mogen worden opgericht met een goothoogte van 6 meter een bouwhoogte van 9 meter. Op dit perceel zijn drie woningen van het type zadelpak geprojecteerd. De woningen zijn geprojecteerd binnen het reeds aanwezige bouwvlak. De goothoogte van de geprojecteerd woningen komt overeen met hetgeen thans mogelijk is, enkel de bouwhoogte wordt overschreden met een meter. Gelet op de situering van de bebouwing op het perceel 19/19a en 21 zal deze toename nauwelijks effect hebben op het uitzicht, dit mede gelet op het feit dat de bebouwing niet op kortere afstand geprojecteerd is. Ook ten aanzien van de woning Flamingostraat 2 geldt eenzelfde conclusie.

Onder de huidige situatie zijn op het perceel 8 woningen aanwezig. In de toekomst zullen er drie grondgebonden eengezinswoningen worden opgericht. De functie van de gronden wijzigt niet. Het aantal wooneenheden neemt zelfs af. Van een toename van licht- en geluidhinder kan dan ook naar het oordeel van ondergetekenden geen sprake zijn.

Ten aanzien van de privacy wordt overwogen dat reeds inkijk in de achtertuin van onderhavige percelen mogelijk was vanuit drie woonlagen. De toename van de nokhoogte met 1 meter brengt

geen wezenlijk verschil in de privacysituatie. Onder de huidige situatie kan ook sprake zijn van inkijk vanuit leefruimten in de kap.

Daar de planologische wijzigingen op het perceel met nummer 23 wezenlijk niet verschillen ten opzichte van hetgeen reeds hiervoor besproken was geldt mutatis mutandis hetzelfde ten aanzien van de aangrenzende percelen Flamingolaan 1 en Eiberstraat 2.

6.3 De woningen nabij kadastraal perceel 2449 (deelgebied 3)

Aan dit deelgebied grenzen de percelen Valkenweg 1 t/m 15 (oneven), Zwanenstraat 2 en Zwanenstraat 2 t/m 7. Ook dit perceel heeft de bestemming 'Woondoeleinden meergezinshuizen'. Op het perceel zijn drie bouwvlakken aanwezig. Waarbinnen eveneens woningen met een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 9 meter kunnen worden opgericht. In onderhavig deelgebied zijn reeds 28 wooneenheden gesitueerd.

De geprojecteerde woningen zijn gesitueerd in de reeds aanwezige bouwvlakken. De woningen zullen een goothoogte krijgen van 5,7 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

Voor de woningen Valkenweg 1 t/m 15 wordt opgemerkt dat de huidige bewoners reeds tegen woonhuizen aan kunnen kijken die een bouwhoogte van 9 meter kunnen bereiken. Het uitzicht wordt thans gedomineerd door woonhuizen bestaande uit twee bouwlagen en een kap. Een toename van de hoogte van de kap met een meter brengt naar het oordeel van ondergetekenden niet een wezenlijke aantasting van het uitzicht met zich mee. De hoofdbebouwing komt niet dichterbij.

Daar onder de oude situatie zeker 28 wooneenheden gesitueerd konden worden, waar in de toekomstige situatie 14 eengezinswoningen gesitueerd zullen zijn, is naar het oordeel van ondergetekenden geen sprake van intensivering van het gebruik. Een onevenredige toename van licht- en geluidhinder kan dan ook niet verwacht worden.

De bewoners aan de Valkenweg kunnen thans geconfronteerd worden met inkijk in hun achtertuin en op het perceel. Deze inkijk is mogelijk vanuit maximaal drie bouwlagen, waarvan een bouwlaag in de kap. Onder de toekomstige situatie zal de afstand van de bebouwing niet wijzigen. Ook het aantal bouwlagen wijzigt niet. Er kan zelfs eerder gesproken worden van een afname van inkijk mogelijkheden daar de beoogde woningen enkel grondelgeboden eengezinswoningen zijn. Onder de huidige situatie kunnen de woningen gestapeld worden, waardoor ook inkijk vanuit belangrijke leefruimten op de verdieping, maar ook in de kap, mogelijk is.

Reeds eerder is geconstateerd dat van een wezenlijke toename van wooneenheden in het gebied geen sprake is waardoor een toename van verkeersbewegingen, dan wel een toename van de parkeerdruk in de straat, geen sprake kan zijn.

Voor de woningen Zwanenstraat 1 t/m 7 (oneven) wordt opgemerkt dat de groenstrook aan de overzijde van de weg gehandhaafd blijft en de geprojecteerde bebouwing niet dichterbij komt dan de woningen die thans mogelijk zijn. Voor deze woningen zal er ook geen sprake zijn van een verdergaand planologisch nadelige situatie.

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

nadeliger situatie zal ontstaan met een waardeverminderend effect op het bij hen in eigendom zijnde onroerend goed.

Het geconstateerde nadeel van de woning Reigerstraat 10 is naar het oordeel van de taxateur gering. Het mogelijke planologische nadeel is voor deze bewoners dermate gering, 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 37 grondgebonden woningen en 19 appartementen aan de Reigerstraat, Eibertsraat en Roerdompstraat 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, 23 mei 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