

PLANSCHADERISICOANALYSE
Molengraafseweg
Boxtel



Oktober 2014

1 Opdrachtomschrijving:

De opdracht bestaat uit het opstellen van een planschaderisicoanalyse inzake het eventueel ontstaan van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van het planologisch inpassen van een kadastrale splitsing zodat de bouw van twee woningen mogelijk wordt in samenhang met het slopen van de bestaande glastuinkassen. De wijziging wordt uitgediend op het perceel, kadastraal bekend als Boxtel, sectie I en nummer(s) 3343 / 3344.

2 Opdracht

2.1 Aanleiding

In opdracht van G.M.J. van den Braak, Elisabeth Bas 27 te Boxtel, heeft Jos Claassen Taxatie en Advies onderzocht met welke eventuele planschade rekening gehouden dient te worden met het aanbrengen van een wijziging in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' te Boxtel. Dit bestemmingsplan geeft voor het perceel "kadastraal bekend als Boxtel, sectie I, nummer(s) 3343 / 3344, gelegen aan Molengraafseweg 3 te Boxtel" de volgende bestemming aan.

- Enkelbestemming wonen
- Enkelbestemming agrarisch

Bij het uitvoeren van de opdracht is gebruik gemaakt van de door opdrachtgever verstrekte bronnen. Dit betreft het ter plaatse vigerende bestemmingsplan van de gemeente Boxtel. Ook is de ruimtelijke situatie ter plaatse opgenomen. Er is geen contact geweest met potentiële belanghebbenden. De potentiële planschade wordt vastgesteld aan de hand van geveltaxaties van de plangevoelige objecten. Bij voorbaat kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke schadeclaims afwijkend van dit advies wordt geoordeeld. In de eerste plaats verkeert de planvorming op dit moment nog niet in een definitief stadium en heeft de gemeenteraad van de gemeente Boxtel nog geen definitief akkoord gegeven en is er nog geen onherroepelijke herziening van het bestemmingsplan. Door een wijziging in de planvorming kan er een veranderde situatie ontstaan met betrekking tot het feitencomplex. Waardering van een dergelijk gewijzigd feitencomplex kan tot een ander oordeel leiden.

Verder wordt in de advisering, voor wat betreft de taxaties van de risicogevoelige objecten, geen rekening gehouden met de marktsituatie, zoals die zal zijn ten tijde van het inwerkingtreden van de nieuwe planologische situatie. Ook kan in dit advies geen rekening worden gehouden met argumenten van belanghebbenden en met de beleving vanuit de risicogevoelige objecten zelf. Uiteraard is wel gestreefd naar een zo volledig mogelijke beeldvorming.

Voor de opdrachtgevers is het slechts van belang in hoeverre eventuele planschade op grond van artikel 6.1 Wro kan ontstaan ten opzichte van het thans vigerende planologische regime. In het kader van de advisering van een verzoek om vergoeding van schade dient in beginsel beoordeeld te worden in hoeverre de nieuwe planologische situatie schade met zich mee kan brengen ten opzichte van de voorgaande planologische regimes. Dit advies kan dan ook enkel worden beschouwd als een indicatie van de eventuele planschade. Jos Claassen Taxatie en Advies acht zich dan ook niet aansprakelijk voor de eventuele nadelige gevolgen voor de opdrachtgevers als op basis van een volledige behandeling van een planschadeverzoek tot een afwijkend oordeel wordt gekomen.

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijziging nog geen rechtskracht heeft, wordt als peildatum aangehouden de datum van opname, zijnde 2 oktober 2014.

2.2 Aspecten van de planschaderisico

2.2.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze bevat een regeling met betrekking tot een tegemoetkoming in planschade. Deze tegemoetkoming in planschade wordt geregeld in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, specifiek artikel 6.1 bepaalt onder meer dat het college van burgemeester en wethouders verzocht worden een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toekennen, indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Om te kunnen bepalen of een belanghebbende met succes een beroep zal kunnen doen op afdeling 6.1 Wro en meer specifiek op artikel 6.1 Wro moet worden nagegaan of er sprake is van een planologische verandering. Daartoe moet eerst worden vastgesteld welke planologische mogelijkheden het geldende bestemmingsplan biedt. Vervolgens moeten die mogelijkheden worden vergeleken met de mogelijkheden waarin de nieuwe planologische situatie voorziet. Daarbij is, met betrekking tot het geldende planologische regime, niet van belang hoe de feitelijke situatie is, maar wat er krachtens het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of dat ook daadwerkelijk is verwezenlijkt. In het kader van een tegemoetkoming in de schade op grond van artikel 6.1 tot en met 6.7 Wro is het essentieel dat er sprake dient te zijn van een planologisch nadeliger regime.

Met betrekking tot of daadwerkelijk tegemoetkoming in planschade zal plaatsvinden zijn een aantal algemene aspecten van belang. Het gaat hierbij om de volgende aspecten:

- Normaal maatschappelijk risico
- Voorzienbaarheid
 - Actieve risicoaanvaarding
 - Passieve risicoaanvaarding

Deze aspecten worden navolgend beschreven

2.2.2 Normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2 Wro wordt het begrip normaal maatschappelijk risico (NMR) geïntroduceerd. Een en ander brengt met zich mee dat een deel van de schade voor rekening van een verzoeker dient te blijven. Het NMR is gegoten in de vorm van een forfait hetgeen betekent dat in ieder geval de eerste 2% van de schade voor eigen rekening dient te blijven (uitspraak RvS van 29 februari 2012 zaaknr. 201104750/1/A2). Slechts het deel dat deze 2% te boven gaat komt voor vergoeding in aanmerking. De invoering van de Wro heeft er toe geleid dat er overgangsrecht is gemaakt, welke met name betrekking heeft op de werking van het normaal maatschappelijk risico. Het overgangsrecht bepaalt dat een gemeente haar oude verordeningen niet kan intrekken, daar ze nog steeds te maken heeft met verzoeken die voor de inwerkingtreding van de Wro zijn ingediend.

2.2.3 Voorzienbaarheid

Het begrip voorzienbaarheid dient te worden onderscheiden van het begrip normaal maatschappelijk risico. Bij het normaal maatschappelijk risico hoort ook een zekere voorzienbaarheid, in die zin dat algemene maatschappelijke ontwikkelingen die tot bestemmingswijzigingen in een later stadium kunnen leiden, zijn te voorzien (in de lijn der verwachtingen liggen, al dan niet gelet op de structuur van de omgeving).

Actieve risicoaanvaarding

Bij specifieke voorzienbaarheid ligt echter de activiteit aan de zijde van de "belanghebbende". Zo kan men bijvoorbeeld in het geval dat iemand een perceel koopt, terwijl het bestemmingsplan dat de voorheen bestaande bouwmogelijkheid beperkt of uitsluit al is vastgesteld, niet stellen dat geen sprake is van schade. Wel is de schade in zo'n geval voorzienbaar: het risico daarvan werd dus kennelijk aanvaard. Deze voorzienbaarheid wordt in de literatuur nader aangeduid met de term "actieve risicoaanvaarding". Het meest voorkomende geval is dat de belanghebbende een onroerende zaak verwerft op een moment dat rekening moet worden gehouden met een nadelige bestemmingswijziging, bijvoorbeeld doordat een voorbereidingsbesluit is genomen of een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. In een dergelijk geval wordt de schade voor rekening van belanghebbende gelaten. Wanneer bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit is genomen moet in beginsel met alle mogelijke planologische ontwikkelingen voor het desbetreffende gebied rekening worden gehouden. Of in de onderhavige situatie sprake zal zijn van de situatie dat eventuele schade voorzienbaar is, zal bij de beoordeling van eventuele planschadeverzoeken moeten worden getoetst door de planschadebeoordelingscommissie.

In de jurisprudentie is ook uitgemaakt dat het aanvaarden van een bepaald risico soms in redelijkheid niet aan de belanghebbende kan worden tegengeworpen. Dit is het geval in de zaak "Binnenmaas/Bok en Van Vliet" (uitspraak van 10 oktober 1988). In deze zaak kwamen schadeclaims aan de orde van twee tegenover elkaar agrarische inwoners van Maasdam die allebei te maken kregen met de aanleg van een rondweg langs hun huizen. Een van de inwoners had, op het moment dat reeds bekend was dat de rondweg er zou komen, zijn bestaande woning vervangen door een nieuw huis.

Volgens het raadsbesluit had hij bij het doen van die investering rekening moeten houden met de aanleg van de weg. De Afdeling was nu echter van mening dat deze omstandigheid niet met zich mee hoeft te brengen dat in het geheel geen schade wordt vergoed. Enerzijds kon van de appellant niet worden verwacht dat hij van de herbouw van zijn woning zou afzien vanwege de voorzienbare rondweg, anderzijds zou, ook als de oorspronkelijke woning zou zijn gehandhaafd, deze een waardevermindering hebben ondergaan, die tot schadevergoeding had dienen te leiden. Volgens de afdeling had belanghebbende het recht op die schadevergoeding niet verloren.

De Afdeling overwoog: "Verweerder is ten onrechte voorbijgegaan aan het feit dat een woning in vergelijkbare omstandigheden als in casu, steeds een waardevermindering zal ondergaan als ten opzichte van de voorheen bestaande planologische toestand een nadeligere situatie ontstaat".

Passieve risicoaanvaarding

Bij passieve risicoaanvaarding kan gedacht worden aan een situatie van "riskant stilzitten". Iemand is bijvoorbeeld eigenaar van een stuk grond waarvoor bepaalde bouwmogelijkheden gelden die niet worden benut. Door een bestemmingswijziging kunnen deze bouwmogelijkheden verloren gaan.

Bij het bepalen of een nadeel redelijkerwijs niet of niet geheel voor rekening van benadeelde moet blijven, is dus van belang of een bepaalde ontwikkeling in de lijn der verwachtingen ligt. Een planologische maatregel kan onder omstandigheden voorzienbaar zijn als reeds geruime tijd bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit in die richting wijst en/of een structuurvisie als bedoeld in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld. Wanneer ten tijde van de verwerving van een onroerende zaak vaststaat dat in de toekomst wijzigingen in de planologische situatie zullen



plaatsvinden die schade kunnen veroorzaken, heeft de eigenaar dit risico aanvaard en blijft de schade voor zijn rekening. Hoe onduidelijker het voor een burger bij de verwerving van zijn onroerende zaak is of en op welke wijze in de toekomst schadeveroorzakende planologische wijzigingen zullen plaatsvinden, hoe groter het gedeelte van de schade is, dat redelijkerwijze niet te zijner laste behoort te blijven. Met het oog daarop wordt geadviseerd op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is en er daadwerkelijk verzoeken om planschadevergoeding worden ingediend, concreet te onderzoeken of sprake is van actieve risicoaanvaarding.

Gegeven het feit dat hier sprake is van een planschaderisicoanalyse dient ten aanzien van de voorzienbaarheid de jurisprudentie nauwlettend te worden gevolgd omdat het hiervoor bedoelde "kenbaarheidmoment" aan verandering onderhevig kan zijn.

2.2.4 Categorieën planschade

Uit de noot behorende bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 april 2003, gepubliceerd in Bouwrecht nr. 11, van 11 november 2003, volgt een overzicht van de categorieën planschade.

Classificatie van de schade	Hoogte van de schade	Oorzaak
Lichte schade	Enkele procenten van de verkeerswaarde van het object (1-3%)	Een enkele beperkte schadefactor bijv. bij minder vrij uitzicht of bij niet al te nadrukkelijke aantasting van de privacy in de achtertuin, balkon of woning. De kans dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde zijn koopbereidheid en zijn biedprijs laat beïnvloeden, is geringer dan in het geval dat het gaat om slechts een enkele beperkte schadefactor dan bij cumulatie van schadefactoren dan wel bij een ingrijpende schadefactor.
Middelmatige schade	Meer dan enkele procenten waardevermindering (4-6%)	Bij een dergelijke grotere negatieve invloed van een planologische mutatie, bijvoorbeeld door een samengaan van meerdere schadefactoren en door een ingrijpend gevolg van deze schadefactoren, zal de taxatie resulteren in een waardevermindering zoals hiernaast genoemd.
Ernstige schade	Waardevermindering van 7 of 8 % en meer	Hiervan is sprake wanneer zich meerdere schadefactoren ingrijpend voordoen dan wel

		één factor in zeer ingrijpende mate. De toeneming bijvoorbeeld van de geluidsbelasting op een woning met 10dB(A), al dan niet na een ontheffing van de geluidswaarde, zal in de praktijk worden gewaardeerd als een ernstige schade.
Algemeen	Een schadevergoeding van 10% of meer van de verkeerswaarde komt weinig voor.	

Uit de uitspraak (planschade kinderdagverblijf Waterland) volgt dat uit een taxatie moet kunnen worden afgeleid in welke mate welke nadelen aanleiding hebben gegeven tot de aanbevolen schadevergoeding. Daarbij moet worden voortgebouwd op de vergelijking van de planologische regimes.

Onderstaand een omschrijving van de twee meest voorkomende schadefactoren.

Schadefactor	Omschrijving
Privacybeperking	De waarde van een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de vrijheid die een woning en de bijbehorende tuin aan de bewoner biedt. Door de mogelijkheid van zodanige bebouwing dat op deze waardebepalende privacy inbreuk wordt gemaakt, zal in het algemeen schade ontstaan. Deze inbreuk dient van ingrijpende aard te zijn. Indien vanuit een woning, balkon of tuin van de nieuw te verwezenlijken (woon)bebouwing, een rechtstreeks en onbelemmerd uitzicht bestaat in de woning of de tuin van belanghebbende. Er zal zich alleen schade voordoen bij bebouwing op een zodanige afstand dat van daaruit een goed onderscheidend onbelemmerd uitzicht in de betreffende woning of tuin ontstaat. In het algemeen kan worden gesteld dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen inkijk in de woning en inkijk in de voor of achtertuin, waarbij inkijk in de voortuin in principe als minder ernstig wordt ervaren.
Uitzichtschade	In de huidige jurisprudentie is aantasting van een waardebepalend (fraai) vrij uitzicht aangemerkt als een schadefactor. Niet relevant is of een vrij uitzicht teniet zou kunnen worden gedaan door opgaande beplanting, voor het aanbrengen waarvan in beginsel geen vergunning nodig is. Het gaat dan ook vooral om een ingrijpende beperking van waardebepalend vrij uitzicht door bebouwing.



3 Omschrijving plan

Het te waarden object betreft een perceeltje landbouwgrond in gebruik als paardenweide, deels bebouwd met een teeltkas van circa 40 jaren oud. Betreft een voormalige boomkwekerij welke al jaren geleden gestaakt is. Grond is gelegen in het dal van de waterloop "Smalwater" op een afstand van circa 250 meter ten westen van de dorpsrand van Boxtel. Perceelsvorm is rechthoekig. Aan de noordzijde is het perceeltje gelegen tegen het gedeelte van het perceel wat in eigendom is en vooralsnog in eigendom blijft bij de opdrachtgever.

Aan de zuidzijde is een smal en langgerekt woonerf gelegen. Westelijk ligt de verharde en doodlopende weg Molengraafseweg waarover het perceel ontsloten is. Aan de oostzijde grenst het perceel tegen de waterloop "Smalwater" met aan de overzijde daarvan de achterkant van bedrijventerrein "Ladonk".



De ruimtelijke onderbouwing is aangeboden aan de gemeente met als doel van het planologisch inpassen van een kadastrale splitsing zodat de bouw van twee woningen mogelijk wordt in samenhang met het slopen van de bestaande glastuinkassen. Onderhavige planschade-risicoanalyse maakt, samen met de ruimtelijke onderbouwing en de milieuonderzoeken, deel uit van het dossier waarop de gemeente een besluit neemt tot opname van onderhavige bouwvlakvergroting in het ontwerp bestemmingsplan.



4 Planschaderisicoanalyse

4.1 Inleiding

Om te kunnen bepalen of een belanghebbende met succes een beroep zal kunnen doen op afdeling 6.1 Wro en meer specifiek op artikel 6.1 Wro moet worden nagegaan of er sprake is van een planologische verandering. Daartoe moet eerst worden vastgesteld welke planologische mogelijkheden het geldende bestemmingsplan biedt. Vervolgens moeten die mogelijkheden worden vergeleken met de mogelijkheden waarin de nieuwe planologische situatie voorziet. Daarbij is, met betrekking tot het geldende planologische regime, niet van belang hoe de feitelijke situatie is, maar wat er krachtens het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of dat ook daadwerkelijk is verwezenlijkt. Hierna wordt voor de locatie een beschrijving gegeven van de op dit moment op deze locatie vigerend planologische situatie. Vervolgens zal ondergetekende een beschrijving geven van de planologische situatie zoals die op de desbetreffende locatie zou kunnen worden, indien de te realiseren 2 woningen met bijgebouwen op deze locatie zou verrijzen.

4.2 Vigerend planologisch regime

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" van de gemeente Boxtel, vastgesteld door de Raad op 10 april 2012, geeft voor het meest noordelijke deel van het object de bestemmingen wonen aan, voor het overige de bestemming agrarisch met waarden. Het gedeelte met woonbestemming maakt onderdeel uit van de bouwkaavel waar één woning is toegestaan. Deze woning betreft een bestaande woning welke in eigendom is van de opdrachtgever en welke niet tot het gewaardeerde behoort. Binnen het reconstructieplan is het object gelegen in het extensiveringsgebied. Het vigerend bestemmingsplan laat bebouwing toe zoals hieronder weergegeven op de kaart.




4.3 Nieuw planologisch regime

Het planologisch inpassen van een kadastrale splitsing zodat de bouw van twee woningen mogelijk wordt in samenhang met het slopen van de bestaande glastuinkassen is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan. Derhalve dient de bestemming van het plangebied gewijzigd te worden middels een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse, zodat de beoogde realisatie van de gewenste bestemming door de gemeenteraad van de gemeente Boxtel positief beoordeeld kunnen worden. De toekomstige bestemming is, 'Wonen'.

4.4 Inhoudelijke toets

Navolgend worden het vigerend en het toekomstig planologisch regime tegenover elkaar afgezet. Hierbij zijn het gebruik en de bouwregels als uitgangspunt genomen:

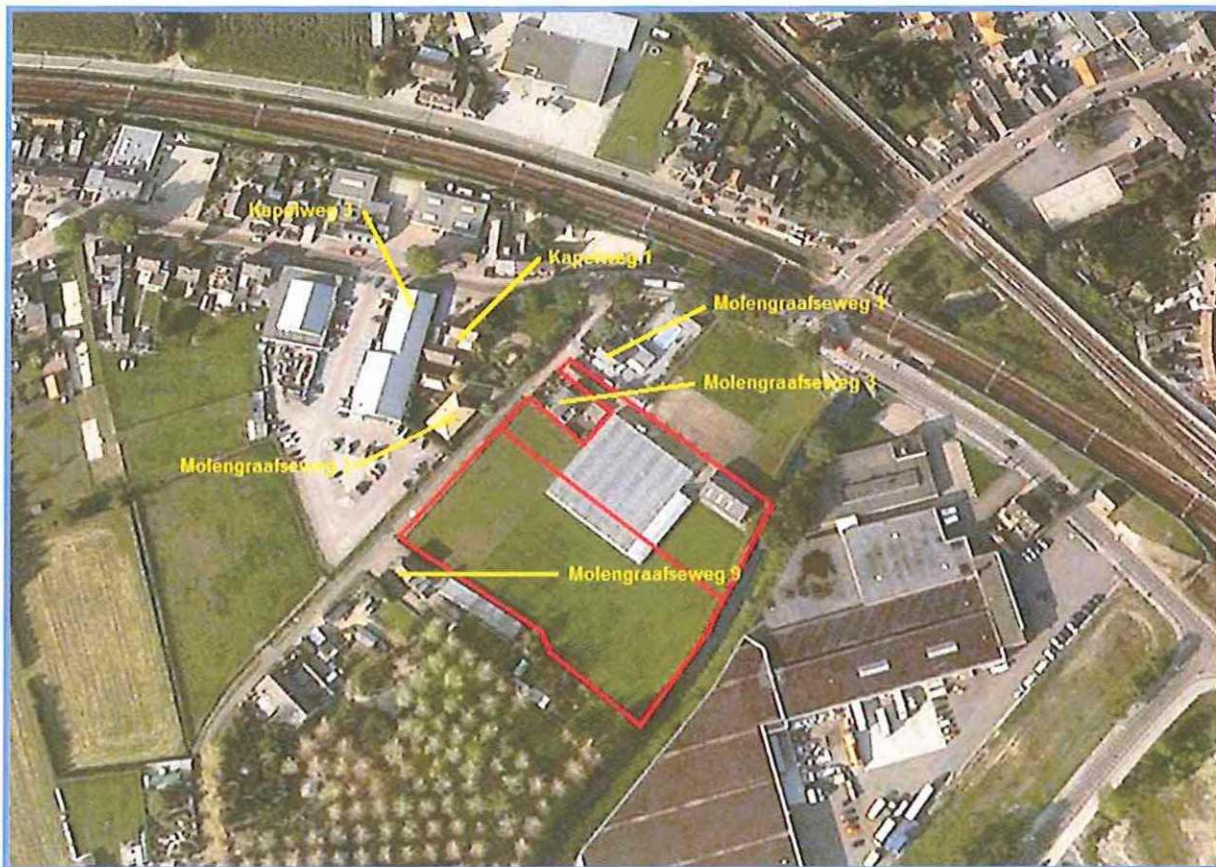
Gebruik	Vigerend planologisch regime	Toekomstig planologisch regime
	Agrarisch en Wonen	Wonen (burger)
Bouwregels	Vigerend planologisch regime	Toekomstig planologisch regime
	A uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan; B in afwijking van het bepaalde onder a schuilstallen zijn toegestaan, uitsluitend voor zover deze reeds legaal bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, op de plaats en tot de afmetingen zoals die bestonden op genoemd tijdstip. En zie artikel 27 wonen	Zie artikel 27 wonen

4.5 Inventarisatie risicogevoelige objecten

In aansluiting op de hierboven gemaakte omschrijving van het plan zijn de objecten geïnventariseerd waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, kans is op planschade. De risicogevoelige objecten zijn allen gelegen aan of nabij de grenzen van het plangebied. Ze worden onderverdeeld naar aard en straat.

Straat	Nr.	Type
Molengraafseweg	1	Vrijstaand woonhuis
Molengraafseweg	2	Vrijstaand woonhuis
Molengraafseweg	9	Vrijstaand woonhuis
Kapelweg	1	Vrijstaand woonhuis
Kapelweg	3	supermarkt

Navolgend figuur betreft een kaart met hierop de situering van de risicogevoelige objecten ten opzichte van het plangebied.



4.5.1 Conclusie per object

Algemeen

Een aantal aspecten samenhangend met de planologische ontwikkeling zijn algemeen van aard en gelden voor alle belanghebbende objecten. Voor de op deze objecten betrekking hebbende bouwregels en gebruik verandert er niets. De specifieke aspecten worden onderstaand per object beschreven.

Molengraafseweg 1

Dit object betreft een vrijstaand woonhuis en ligt ten Noorden van het plangebied. Voor de aspecten geurhinder, geluidshinder, lichthinder, (uit)zichtschaade en aantasting van privacy e.d. is geen sprake van een nadeligere situatie. Sterker nog door de afbraak van de tuinkassen zal de nieuwe situatie voordeliger zijn.

Molengraafseweg 2

Dit object betreft een vrijstaand woonhuis en ligt ten Noordwesten van het plangebied. Voor de aspecten geurhinder, geluidshinder, lichthinder e.d. is er geen sprake van een nadeligere situatie. Echter is er wel sprake van lichte (uit)zichtschaade en lichte aantasting van privacy maar doordat deze in het vigerende bestemmingsplan deels al zijn toegestaan is de extra aantasting hiervan te verwaarlozen. Indien de nieuwe situatie het zicht belemmert, zal dit ten plaatsen komen van het zicht op de bestaande tuinkassen en het weiland met daarachter de fabriekshallen ten Oosten van het plangebied.

Molengraafseweg 9

Dit object betreft een vrijstaand woonhuis met grote schuur en ligt ten Zuidwesten van het plangebied. Voor de aspecten geurhinder, geluidshinder, lichthinder en aantasting van privacy e.d. is er geen sprake van een nadeligere situatie. De uitzichtschade is minimaal te noemen en wordt door de afbraak van de tuinkassen meer dan gecompenseerd waardoor de nieuwe situatie voordeliger zal zijn.

Kapelweg 1

Dit object betreft een vrijstaand woonhuis en ligt ten Noorden van het plangebied. Voor de aspecten geurhinder, geluidshinder, lichthinder, (uit)zichtschaade en aantasting van privacy e.d. is er geen sprake van een nadeligere situatie.

Kapelweg 3

Dit object betreft een supermarkt en ligt ten Noorden van het plangebied. Voor de aspecten geurhinder, geluidshinder, lichthinder, (uit)zichtschaade en aantasting van privacy e.d. is er geen sprake van een nadeligere situatie.

4.5.2 Conclusie algemeen

Na afweging van voornoemde factoren concludeert ondergetekende dat voor geen enkel object sprake is van een planologische verslechtering welke het normale maatschappelijke risico van 2% overschrijdt. Het is niet te verwachten dat er schade zal ontstaan in de vorm van een waardedaling van de omliggende objecten die voor vergoeding in aanmerking komt. Sterker nog door afbraak van de tuinkassen zal de nieuwe situatie voordeliger uitpakken. Het vigerende bestemmingsplan laat bebouwingswijzigingen toe welke de feitelijke situatie kan veranderen. Door de realisatie van twee woningen in de nieuwe situatie zullen, in het algemeen, voor de aspecten geurhinder, geluidshinder, lichthinder, (uit)zichtschaade en aantasting van privacy, geen sprake zijn van een nadeligere situatie. Realisatie van deze twee woningen en het slopen van de tuinkassen zal ten goede komen van het straatbeeld.

4.6 Planologisch nadeliger situatie

Essentieel voor een tegemoetkoming in de schade is dat sprake moet zijn van een planologisch nadelige situatie na afweging van alle betrokken (positieve en negatieve) planologische wijzigingen. Op grond van het bovenstaande is ondergetekende van oordeel dat er niet gesproken kan worden van een planologisch nadeliger situatie en als gevolg daarvan een uit te keren planschadevergoeding. In het navolgende overzicht is een raming opgenomen van de waardedaling van de objecten op basis van de waarde economische verkeer (wev) op de peildatum waarbij rekening is gehouden met bovenstaande.

Straat	Nr.	Schade %	Waardedaling na aftrek 2% norm	Waarde economisch verkeer	Te vergoeden schadebedrag
Molengraafseweg	1	0%	0%	n.v.t.	€ 0,=
Molengraafseweg	2	0%	0%	n.v.t.	€ 0,=
Molengraafseweg	9	0%	0%	n.v.t.	€ 0,=
Kapelweg	1	0%	0%	n.v.t.	€ 0,=
Kapelweg	3	0%	0%	n.v.t.	€ 0,=

Op grond van het hiervoor genoemde overzicht, levert dit voor de raming van de waardedaling van omliggende objecten het volgende beeld op. Rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico (N.m.r.) zal na aftrek van het 2% forfait voor de omliggende objecten in totaal een schade ontstaan van € 0,00.

5 Conclusie

5.1 Indicatie

Ondergetekende concludeert dat ten aanzien van het planologisch inpassen van een kadastrale splitsing zodat de bouw van twee woningen mogelijk wordt in samenhang met het slopen van de bestaande glastuinkassen, geen sprake zal zijn van een planologisch nadeligere situatie. De waardedaling bedraagt 0%. Deze waardedaling valt binnen het normale maatschappelijke risico. Ondergetekende concludeert tevens dat voor de overige omliggende objecten geen tegemoetkoming in de schade op de voet van afdeling 6.1 Wro ontstaat. De planschade die wordt daardoor begroot op een bedrag van € 0,00.

Deze indicatie is tot stand gekomen aan de hand van de op dit moment beschikbare informatie. Daarom kan niet worden uitgesloten dat een schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van desbetreffende claims en een uitgekristalliseerd planologisch beeld, tot een ander oordeel komt.

6 Ondertekening

Rentmeester verklaart dat:

- Hij geen rekening heeft gehouden met zakelijk of persoonlijk gerechtigden anders dan in dit rapport vermeld.
- Alle bedragen tenzij nadrukkelijk anders vermeldt exclusief eventueel verschuldigde BTW.
- Dit rapport alleen gebruikt kan worden voor het doel waarvoor het is aangevraagd, taxateur aanvaardt ten aanzien van dit rapport geen verantwoordelijkheid ten opzichte van andere dan de opdrachtgever.

Aldus vastgesteld, naar beste weten en kunnen; 28 oktober 2014;

Jos Claassen
Rentmeester NVR

