



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project "Koningsoord"
te Berkel-Enschot, gemeente Tilburg
(herijking 2015).

CONCLUSIE

De te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

€ 61.000,--.

Opdracht:	3433380
Datum:	juni 2015
Adviseur:	mr. drs. C/M.L. van der Lee KRMT
Referentie:	2013-10 indirecte planschade

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

KRUISPLEIN 25 • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • T 010 - 469 3899

F 010 - 413 6768 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

PLANSCHADE • RISICOANALYSE • NADEELCOMPENSATIE • TAXATIE • GRONDVERWERVING • ONTEIGENING • MILIEUSCHADE • GRONDBELEID

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen	3
1.3	Uitgangspunten herijking	3
2	PLANGEBIED	4
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	5
3.1	Wet ruimtelijke ordening	5
3.2	Rechtspraak	6
4	OUDE EN VIGERENDE PLANOLOGIE	7
4.1	Oude planologie	7
4.2	Vigerende planologie	9
5	NIEUWE PLANOLOGIE	13
6	VERGOEDBAARHEID	14
7	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	17
7.1	Uitgangspunten planvergelijking	17
7.1	Planologische vergelijking	17
7.4	Invloedssfeer	19
8	OVERWEGINGEN TAXATIES	20
8.1	Definitie waardebegrip	20
8.2	Peildatum	20
8.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld	20
8.4	Geldigheid en geldigheidsduur	20
8.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	21
9	BEOORDELING CLUSTERS	23
10	CONCLUSIE	29

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 7 april 2015 heeft Heijmans Vastgoed, nader te noemen: "opdrachtgever", de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project "Koningsoord" te Berkel Enschoot, gemeente Tilburg. Het project bestaat uit de realisering van woningen, maatschappelijke voorzieningen en commercieel vastgoed in het gebied "Koningsoord" te Berkel-Enschoot, gemeente Tilburg. Dit advies betreft een herijking van de door ons aan opdrachtgever uitgebrachte risicoanalyses met de kenmerken 29.05830 (oktober 2009) en 29.05831 (oktober 2011).

1.2 Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- Onze eerder uitgebrachte risicoanalyses met onderliggende stukken;
- Stedenbouwkundig plan van Inbo d.d. 5 maart 2015.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- reguliere verkoopsites zoals www.Funda.nl.

1.3 Uitgangspunten herijking

Ten opzichte van de eerder uitgebrachte risicoanalyses is uit onderzoek gebleken, dat de onderliggende planologische omstandigheden in de tussentijd niet zijn gewijzigd. Wel is sprake van wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet van het plan. Voorts is sinds 2009 en 2011 de rechtspraak op het terrein van het planschaderecht sterk gewijzigd, zowel met betrekking tot de planvergelijking als het aspect "normaal maatschappelijk risico". In de tussentijd is ook het prijspeil van de onroerend goed-markt ingrijpend veranderd en tenslotte zijn in de afgelopen jaren enkele planschadeprocedures met betrekking tot het bestemmingsplan "Koningsoord" afgerond.

2 PLANGEBIED

Het plangebied is in het kader van de eerdere advisering opgenomen. De locatie en de omliggende onroerende zaken zijn destijds vanaf de openbare weg bekeken. De medewerker van SAOZ heeft niet met eigenaren en of bewoners van nabij gelegen onroerende zaken gesproken.

Het plangebied betreft grotendeels agrarisch gebied aan de noordwestzijde van Berkel-Enschoot, doch omvat tevens het bestaande winkelcentrum "Eikenbosch" en een supermarkterpceel aan het Heuneind. Het driehoekig gevormde plangebied is globaal gelegen in een gebied dat wordt begrensd door de Raadhuisstraat ten oosten, de Eikenbosch, Heuneind, Doctor Schaepmanstraat, Doctor Ariënsstraat, Monseigneur Poelsstraat en de Sportlaan ten zuiden en de spoorlijn Tilburg-'s-Hertogenbosch ten noordwesten. Het plangebied wordt aan de westzijde doorsneden door De Kraan.



Figuur 1: luchtfoto plangebied en omgeving

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

3.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) een bepaald koninklijk besluit.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico. In ieder geval twee procent van de waarde van de onroerende zaak blijft bij planschade als gevolg van ontwikkelingen in de omgeving voor rekening van aanvrager (6.2);
- de aspecten voorzienbaarheid en schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade met een omvang van € 100,-- tot € 500,-- (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van de redelijkerwijs gemaakte kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

3.2 Rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Derhalve zijn niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 4 april 2012, Waddinxveen, zaaknummer 201110096/1/A2);
- overgangsrechtelijke situaties dienen bij indirecte planschade in beginsel buiten beschouwing te worden gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- de schade ontstaat op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe maatregel (bijv. ABRS 15 januari 2003, Heerde, zaaknummer 200200065/1);
- planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort; ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden gebaseerd op uit van overheidswege openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2).

4 OUDE EN VIGERENDE PLANOLOGIE

Het oude en vigerende bestemmingsplan vormen, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Wij maken bij de beoordeling onderscheid in “oude planologie”, zijnde het planologische regime dat vooraf ging aan het bestemmingsplan “Koningsoord”, en “nieuwe planologie”, zijnde de thans geldende bestemmingsplannen “Koningsoord” en “Enschot 2008”.

4.1 Oude planologie

Op het gebied “Koningsoord” was voorheen deels van toepassing het bestemmingsplan *“Uitbreidingsplan in onderdelen, gemeente Berkel-Enschot”*, zoals vastgesteld op 29 oktober 1956 en goedgekeurd op 14 mei 1958.

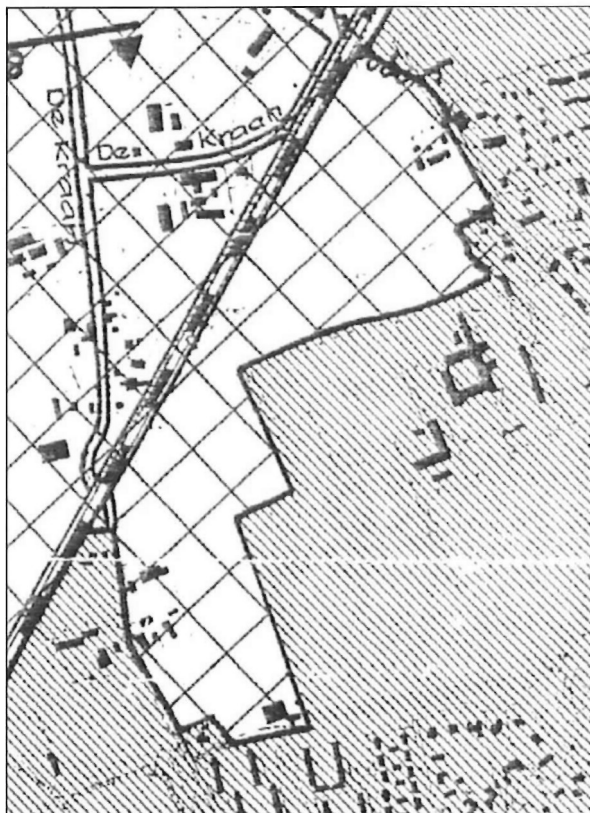


Figuur 2: fragment plankaart Uitbreidingsplan in onderdelen

Het terrein van het klooster “Koningsoord” had de bestemming “Bijzondere gebouwen”. De gronden waar deze bijzondere gebouwen daadwerkelijk gerealiseerd mochten worden, waren, gelet op het renvooi in combinatie met de plankaart, gelegen ter plaatse

van het huidige klooster. Op deze als zodanig bestemde en aangewezen gronden mochten bijzondere gebouwen worden opgericht als kerken met pastorie, scholen, verenigingsgebouwen, e.d., met dien verstande dat een kerkgebouw slechts mocht worden gebouwd op het daarvoor op de kaart nadrukkelijk aangewezen terrein. Ten aanzien van plaatsing en hoogte van de gebouwen konden burgemeester en wethouders nadere eisen stellen. In de voorschriften was geen hoogtebepaling opgenomen. De rondom de gebouwen gelegen gronden waren onbebouwde gronden, behorende bij genoemde bijzondere gebouwen.

De meest zuidwestelijk gelegen gronden in het plangebied hadden de bestemming "Bijzondere doeleinden" met op de plankaart de nadere aanduiding "sportvelden". Op deze gronden mocht bebouwing worden opgericht ten dienste van de bestemming, een en ander op een afstand van minimaal 10 meter van de perceelsgrens. Omtrent de horizontale en verticale maatvoering van de bebouwing waren géén voorschriften gegeven.



Figuur 3: fragment plankaart "Buitengebied"

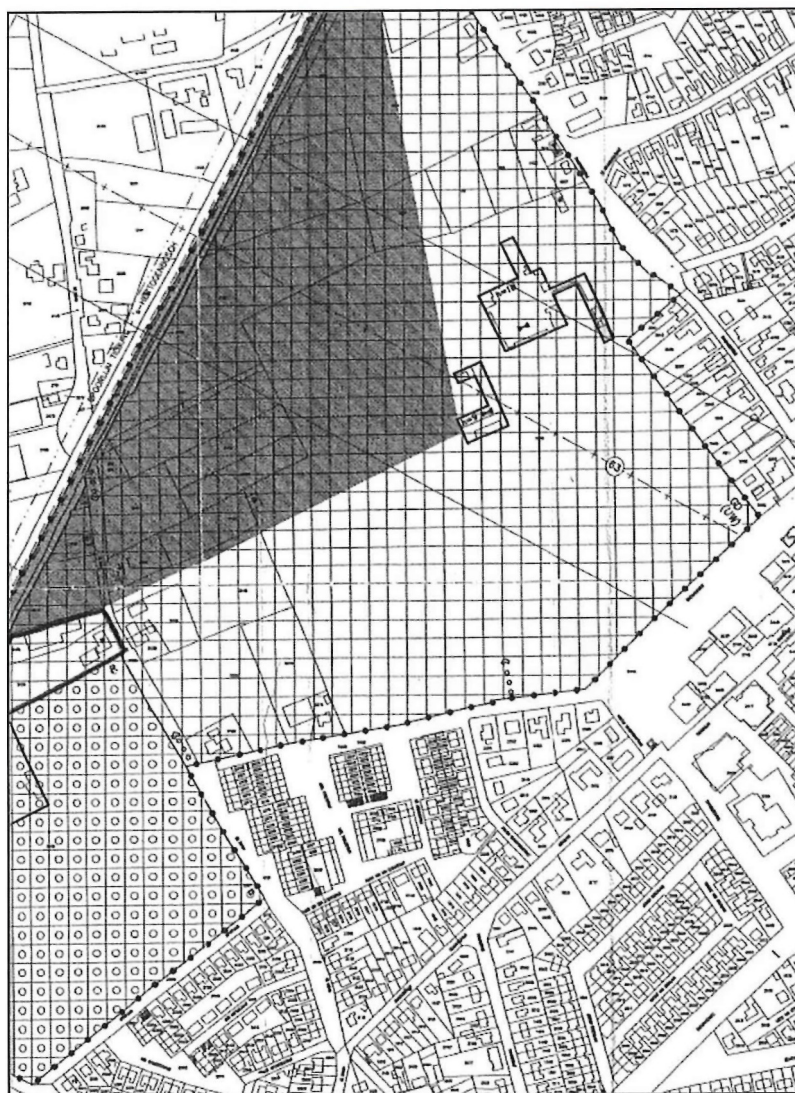
In het resterende deel van het plangebied vigeerde voorheen het bestemmingsplan "Buitengebied (1994)", zoals vastgesteld d.d. 29 april 1996, goedgekeurd op 21 november 1996, waarna het plan onherroepelijk is geworden.

In dit plan hadden de betrokken gronden de bestemming "Agrarische Hoofdstructuur", hetgeen betekende dat de gronden waren bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening, instandhouding van ruimtelijk-structurele, natuurlijke, landschappelijke en waterhuishoudkundige waarden en recreatief medegebruik.

Op de gronden mochten alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 2,5 meter ten dienste van genoemde doeleinden waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie.

4.2 Vigerende planologie

In het plangebied vigeert thans grotendeels het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot", zoals vastgesteld d.d. 12 april 1999, goedgekeurd op 9 november 1999, volgens opgave van de gemeente in werking getreden op 14 februari 2000, waarna het plan op 19 december 2001 onherroepelijk is geworden.



Figuur 4: plankaart "Koningsoord"

Het plangebied heeft voor het leeuwendeel de bestemming “Gemengde Doeleinden”, uit te werken door de gemeenteraad (GD (UW)). Het westelijk gelegen gedeelte van de onderhavige gronden is nader aangeduid als “indicatie groenvoorziening”. Het betreft een uit te werken bestemming.

Het bestemmingsplan geeft in algemene zin aan dat de binnen deze bestemming gelegen gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten, de uitoefening van zakelijke en/of maatschappelijke dienstverlening – echter geen detailhandel of horeca – al dan niet in combinatie met het wonen in maximaal één dienstwoning per bouwperceel;
- de instandhouding en bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing alsmede van het landgoed dat bij deze bebouwing hoort;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- groen- en speelvoorzieningen, kunstwerken en wandelgelegenheid;
- verkeersdoeleinden, zoals rijwegen, woonstraten en woonerven, voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, alsmede geluidwerende/geluidbeperkende voorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.

De uitgangspunten bepalen onder meer dat het woongebied wat structuur betreft aansluit bij de bestaande structuur in het plangebied, alsmede bij de stedenbouwkundige structuur van de gronden ten westen van de gronden met de bestemming “Spoorwegdoeleinden”.

De belangrijkste bebouwing is vrijstaand hoewel ook halfvrijstaande, geschakelde en gesloten bebouwing is toegestaan, terwijl centraal in het plangebied plaats is voor gestapelde woningbouw. Van de gronden is 75% bedoeld voor wonen en bedrijvigheid. De uitwerkingsregels bepalen onder meer dat woningen zonder bedrijfsgebouwen en bedrijfsgebouwen met een plat dak een maximale hoogte van 6 meter mogen hebben, terwijl voor bedrijfsgebouwen met kap een goothoogte van 5 meter geldt.

Burgemeester en wethouders dienen deze bestemming nader uit te werken. Tot op heden zijn evenwel geen uitwerkingsplannen vastgesteld.

De op de plankaart aangegeven bouwvlakken betreft de bebouwing van het bestaande klooster, welke volgens de voorschriften gehandhaafd dienen te worden. De hoogtematen zijn op de plankaart ingetekend.

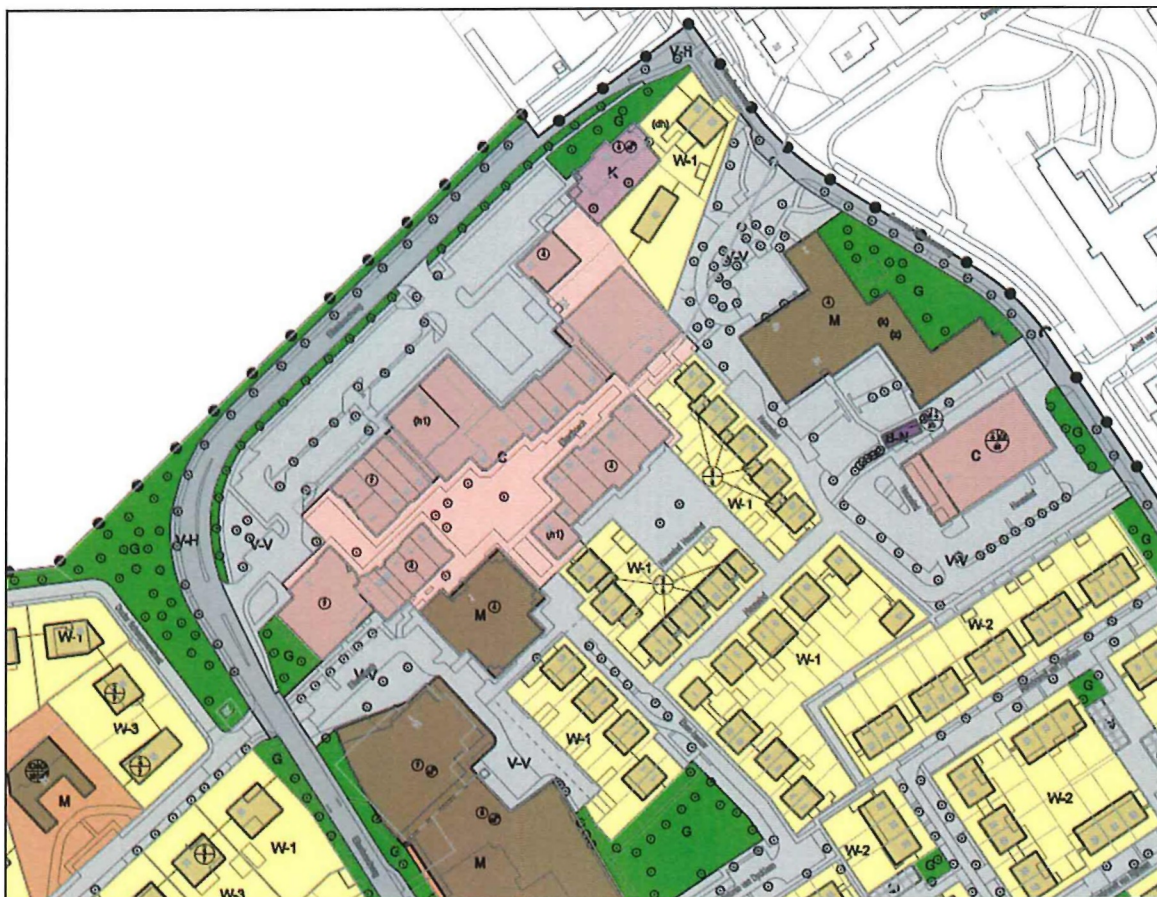
Ter plaatse van het meest zuidwestelijk gelegen plandeel geldt de bestemming "Recreatieve doeleinden". Het betreft een eindbestemming ten behoeve van actieve sportieve en recreatieve doeleinden, daaronder begrepen de aanleg en instandhouding van een sportveldencomplex en een zwembad (inclusief kantine). Gebouwen mogen alleen worden opgericht binnen de op de plankaart opgenomen bouwvlakken. Per bouwvlak staat de toegelaten bouwhoogte aangegeven.

De gronden ter hoogte van de spoorlijn hebben de bestemming "Spoorwegdoeleinden". Anders dan de bestemming "gemengde doeleinden", betreft het géén uit te werken bestemming.

De betrokken gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van voorzieningen ten behoeve van het spoorwegverkeer, de aanleg en instandhouding van geluidwerende voorzieningen, in elk geval ter plaatse van de aanduiding ter zake op de kaart. Op de gronden zijn toegelaten sporen; gebouwen; verhardingen; tunnels; groenvoorzieningen; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bijbehorende voorzieningen daaronder begrepen geluidwerende voorzieningen. Van geluidwerende voorzieningen is gesteld dat de hoogte ten minste 1,20 meter dient te bedragen. Een maximale hoogte is niet voorgeschreven.

Bestemmingsplan "Enschot 2008"

In de kom van Berkel-Enschot (onder meer winkelcentrum Eikenbosch en Heuneind 21) vigeert het bestemmingsplan "Enschot 2008". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 oktober 2008, goedgekeurd op 19 mei 2009, in werking getreden op 17 juli 2009 en daarna onherroepelijk geworden.



Figuur 5: plankaart "Enschot 2008"

Het object Heuneind 21 (AH supermarkt) heeft de bestemming "Centrum". Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel, kantoren tot maximaal 250 m² bruto vloeroppervlak per zelfstandige eenheid met een maximum van 700 m² bruto vloeroppervlak per bestemmingsvlak, maatschappelijke instellingen, binnenrecreatie en –sport, zorg– en dienstverlening en bouwwerken van algemeen nut. Binnen het bestemmingsvlak, dat in zijn geheel als bouwvlak is aangeduid, mag worden gebouwd tot een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8,5 meter, waarbij de dakhelling 45 graden mag bedragen. Ook het winkelcentrum Eikenbosch heeft de bestemming "Centrum", waarbij per bouwvlak de toegestane maatvoering staat aangegeven.

De bestaande bibliotheek in het winkelcentrum, alsmede een gebouwencomplex aan de Eikenboschweg hebben de bestemming "Maatschappelijk". Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke instellingen en bouwwerken van algemeen nut. Op de plankaart staat op het bouwvlak van de bibliotheek een bouwhoogte van 4 meter aangegeven. Voor de bebouwing aan de Eikenboschweg staan hoogten van 6 en 7 meter aangegeven. De gronden rondom de supermarkt en het winkelcentrum hebben een bestemming ten behoeve van verkeer en verblijf (zonder bouwvlak).

5 NIEUWE PLANOLOGIE

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



Figuur 6: actueel stedenbouwkundig plan Koningsoord

Het bestemmingsplan zal voorzien in de oprichting van grondgebonden woningen en appartementen in het plangebied "Koningsoord". Daarnaast wordt voorzien in de realisering van de benodigde voorzieningen (detailhandel, sportvoorzieningen et cetera). De plannen omvatten tevens de herontwikkeling van een supermarktperceel en een gebied met maatschappelijke doeleinden in de bestaande kern Enschoot.

6 VERGOEDBAARHEID

Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vijf deelonderwerpen te onderscheiden:

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

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Tot een vorm van “anderszins verzekerd zijn” kan naar onze mening tevens worden gerekend de omstandigheid, dat in verband met de ontwikkeling al een planschadevergoeding is aangevraagd en verkregen. In verband met het in werking treden en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschoot” zijn meerdere aanvragen tot planschadevergoeding behandeld en zijn in dat kader in voorkomende gevallen vergoedingen uitgekeerd. Sommige aanvragen zijn afgewezen. Het gaat om objecten, gelegen aan de Raadhuisstraat, de Doctor Schaepmanstraat, de Doctor Ariënsstraat en De Kraan.

Van belang is voorts, dat ten tijde van het uitbrengen van onze oorspronkelijke adviezen er verschillende eigenaren van omliggende woningen waren die grondposities innamen in het plangebied, en waarvan te constateren was dat de voorgenomen plannen zouden leiden tot een “waardeverhogende ingreep”. Volgens een eigen inventarisatie aan de hand van kadastrale informatie ging het destijds om de objecten Raadhuisstraat 10, Raadhuisstraat 26 (kloostercomplex Koningsoord), Monseigneur Poelsstraat 43, De

Kraan 37/37A, De Kraan 80A, De Kraan 82A en De Kraan 84. Daar waar betrokkenen nog steeds eigenaar zijn, mag bij een eventuele aanvraag om tegemoetkoming in planschade het voordeel worden gesaldeerd met het nadeel, met als verwacht gevolg per saldo geen planschade. Daar waar inmiddels de gronden van de eigenaren zouden zijn gekocht, geldt dat de schade door die transactie "anderszins verzekerd is".

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

Normaal maatschappelijk risico

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro dient onderzocht te worden of en zo ja, in hoeverre de planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt en geheel of gedeeltelijk voor rekening van betrokkenen behoort te blijven. Op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro dient in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaken voor rekening van betrokkenen te blijven. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (zie bijvoorbeeld ABRS 5 september 2012, zaak 201113115, Heiloo, ABRS 10 juli 2013, Horst aan de Maas, zaken 201207038/1/A2 en 201208907/1/A2 en ABRS 28 augustus 2013, Heiloo, zaak 201113115/1/A2) valt af te leiden dat afweging van alle relevante omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven.

Het is niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de onderhavige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade. Aangezien de jurisprudentie op dit punt in beweging is en het toepassen van een grotere korting/drempel de nodige procesrisico's kent, beperken wij ons in het onderhavige onderzoek derhalve tot een aftrek van 2%.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient

te worden gezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten "verwijtbaar stilzitten"). In de onderhavige zaak gaat het niet om de beoordeling van directe planschade, zodat het onderwerp passieve risicoaanvaarding verder buiten beschouwing wordt gelaten.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen, indien deze informatie voor aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Ten aanzien van het gebied "Koningsoord" wordt de eerste aanwijzing voor herontwikkeling gevormd door het in augustus 1985 vastgestelde structuurplan "Noord-Oost". Ten aanzien van de ontwikkelingen in de kern Enschoot hebben wij geen informatie met betrekking tot de voorzienbaarheid.

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

7.1 Uitgangspunten planvergelijking

In dit advies beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van het te beoordelen object ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van dat object.

Aan de in onze adviezen van 2009 en 2011 geschetste onzekerheid met betrekking tot de planologische vergelijking c.q. de rol daarin van uit te werken bestemmingen, is in het najaar van 2014 een eind gekomen. Uit de uitspraken ABRS 24 september 2014 Veenendaal en ABRS 15 oktober 2014 Geldrop volgt, dat bij de beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade die na 25 april 2013 zijn ingediend, uit te werken bestemmingen bij de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime in hun geheel buiten beschouwing dienen te worden gelaten. Wat betreft het gebied "Koningsoord" dient derhalve een vergelijking te worden gemaakt tussen het nieuwe bestemmingsplan en de bestemmingsplannen "Uitbreidingsplan in onderdelen, gemeente Berkel-Enschot" en "Buitengebied 1994" (het betreft het beoordeelde "scenario 3" uit ons advies van oktober 2009).

7.1 Planologische vergelijking

Op grond van het planologisch regime van de bestemmingsplannen "Uitbreidingsplan in onderdelen" en "Buitengebied 1994" bestond de "maximale invulling" van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het gebied "Koningsoord" in essentie uit de aanwending daarvan als onbebouwd terrein bij bijzondere bebouwing (UPIO) en agrarisch productiegebied (Buitengebied 1994); in het plangebied waren de bouw mogelijkheden beperkt tot agrarische hulpopstallen van ondergeschikte betekenis. Het plangebied liet zich daardoor kenschetsen als een extensief te bebouwen, deels agrarisch van aard zijnd gebied.

In de nieuwe situatie wordt het gebied gevormd tot een woongebied. Dit brengt, gelet op de huidige zeer beperkte planologische aanwendingsmogelijkheden, een verzwaring met zich mee ten aanzien van zowel de bebouwingsaspecten als de gebruikaspecten. Door het oprichten van woonbebouwing wordt het uitzicht vanuit omliggende objecten aangetast, wijzigt de omgevingskarakteristiek in een voor omwonenden negatieve zin en zullen deze omwonenden wat betreft de gebruikaspecten worden geconfronteerd met de

aan woongebruik inherente vormen van hinder zoals een verlies van privacy, geluid en een verkeersaantrekkende werking. De conclusie luidt dat in het gebied "Koningsoord" sprake is van een verzwaring van zowel bouw- als gebruiksmogelijkheden.

Ter plaatse van het geprojecteerde sportpark in de zuidwestelijke hoek van het plangebied blijkt na vergelijking van de gedachte ontwikkeling met het thans vigerende bestemmingsplan, dat er geen wezenlijke (althans: nadelige) verschillen bestaan tussen het huidige en het gedachte planologisch regime. Beide regimes geven het gebied een recreatieve bestemming met bescheiden bouw mogelijkheden op nagenoeg dezelfde locatie. Aangezien er geen wezenlijke verschillen bestaan tussen de oude en nieuwe planologische situatie achten wij een planschaderisico niet aan de orde.

Op grond van het huidige planologisch regime ("Enschot 2008") bestaat de "maximale invulling" van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de betrokken gebiedsdelen in de kern Enscht (supermarktperceel en maatschappelijke voorzieningen) uit de bouw van gebouwen ten behoeve van detailhandel en maatschappelijke functies. Van deze functies gaat in potentie hinder uit op de omgeving in verband met een verkeersaantrekkende werking, geluidhinder en een inbreuk op de privacy in verband met komende, verblijvende en vertrekkende gebruikers van de voorzieningen.

In de nieuwe situatie is sprake van woongebruik. Ook van woongebruik gaat in potentie hinder uit op de directe omgeving, met name ten aanzien van aspecten zoals privacy en geluid. Te constateren is voorts, dat een deel van de gedachte woningen buiten de huidige bouwvlakken is geprojecteerd (met name op het supermarktperceel is dit het geval) zodat plaatselijk sprake kan zijn van een verzwaring van bouw mogelijkheden.

De vraag of in individuele gevallen sprake is van planologisch nadeel ten aanzien van bebouwings- en/of gebruikaspecten is sterk afhankelijk van de ligging en oriëntatie van omliggende woningen ten opzichte van de geprojecteerde woningen.

7.4 Invloedssfeer

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

Cluster	Adres
Noordoost	Raadhuisstraat 1, 3, 5, 7, 7A, 9, 10, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 36, 38, 40, 42, 44, 48, 50, 54.
Zuid	Doctor Schaepmanstraat 6 t/m 18 en 17 t/m 23, Doctor Ariënstraat 17 t/m 24 en 21 t/m 27, Monseigneur Poelsstraat 22 t/m 28 en 35, 37, 39, 41, 43.
Zuidwest	De Kraan 39, 41, 41A, 80A, 82, 82A, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 94A.
Enschot	Heuneind 15, 16, 17, 28, 30, 32 en 34, Eben-Haëzer 9, 11, 13, 15, 18, 20, Eikenbosch 43, Jeroen Boschlaan 2 en Abdijlaan 16.

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

8 OVERWEGINGEN TAXATIES

8.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

8.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

8.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

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

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

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

8.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- tussentijdse wijzigingen van het bouwplan;
- nieuwe wetgeving;
- veranderingen in de rechtspraak;
- nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- tussentijdse transacties.

Bij gelijk blijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

8.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van courante objecten te bepalen zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Verkoopdatum	Verkoopprijs in €
Raadhuisstraat 40	03-02-2015	362.500
Raadhuisstraat 48	02-05-2013	315.000
Dr. Schaepmanstraat 12	15-08-2013	517.500
Dr. Schaepmanstraat 14	02-12-2011	515.000
Dr. Ariënsstraat 20	04-04-2011	250.000
De Kraan 92	30-12-2011	385.000
De Kraan 88	25-07-2013	290.000
De Kraan 80A	28-02-2014	450.000
De Kraan 94	18-11-2014	267.000

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

Tijdens de advisering en opname zijn de volgende objecten opgevallen:

Adres	Vraagprijs in €
De Kraan 94	275.000
De Kraan 94A	590.000
Raadhuisstraat 42	575.000
Raadhuisstraat 50	339.000
Abdijlaan 16	599.000

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs en wij nemen deze objecten enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod.

9 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
Noordoost	Raadhuisstraat 1, 3, 5, 7, 7A, 9, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 36, 38, 40, 42, 44, 48, 50, 54.

De objecten in dit cluster zijn gelegen aan de oostzijde van het plangebied. De objecten met de oneven nummers hebben een voorgeveloriëntatie; de objecten met de even nummers hebben een achtergeveloriëntatie.

Kenmerkend voor de objecten nrs 50 en 54 is dat het objecten zijn die op de begane grond bedrijfsmatig worden gebruikt, dan wel de status van een bedrijfswoning hebben. De woningen bevinden zich aan de straatzijde op relatief diepe percelen, alwaar zich aan de achterzijde de eigen bedrijfsopstallen bevinden. Onder de geschetste omstandigheden leidt de ontwikkeling naar onze inschatting voor deze objecten niet tot een duidelijk aanwijsbaar planologisch nadeel, althans in elk geval niet in de mate dat deze de forfaitaire “drempel” van 2% van de waarde van het getroffen object zou overstijgen.

Ten aanzien van de andere objecten liggen de zaken anders. De planologische maatregel leidt tot een aantasting van het uitzicht en de situeringwaarde, alsmede – met name voor de even genummerde objecten, gezien de achtergeveloriëntatie – de privacy. Direct achter de objecten nrs 22 en 24 (alwaar een deel van het perceel Raadhuisstraat 20 is gelegen) wordt blijkens de overzichtstekeningen niet gebouwd, zodat een buffer resteert.

Risicoaanvaarding

In hoofdstuk 6 is geconcludeerd dat de ontwikkeling al langere tijd (sinds 1985) voorzienbaar is. Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum transacties hebben plaatsgevonden binnen dit cluster. Wij verwerken deze beschikbare gegevens, voor zover relevant, hierna bij de taxatie.

Anderszins verzekerd

In dit cluster bevinden zich veel objecten die eerder betrokken zijn geweest in een planschadeprocedure met betrekking tot het bestemmingsplan “Koningsoord”. Ook deze gegevens verwerken wij, voor zover relevant, hierna bij de taxatie

Taxatie

De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd.

Uitgangspunten:

- totaal aantal objecten in het cluster: 20
- waarvan wegens voorzienbaarheid, anderszins verzekerd zijn en/of een eerdere planschadeprocedure geen aanspraak op tegemoetkoming in planschade: 18
- resterend aantal objecten met planschaderisico: 2
- gemiddelde maatgevende waarde € 400.000,--
- gemiddelde waardedruk € 20.000,--
- af: maatschappelijk risico 2% * € 400.000,-- € 8.000,--
- netto planschaderisico € 12.000,--

Planschaderisico: 2 * € 12.000,-- = € 24.000,--

Cluster	Adres
Zuid	Doctor Schaepmanstraat 6 t/m 18 en 17 t/m 23, Doctor Ariënstraat 17 t/m 24 en 21 t/m 27, Monseigneur Poelsstraat 22 t/m 28 en 35, 37, 39, 41, 43.

De objecten in dit cluster zijn gelegen ten zuiden van het plangebied. Tussen de objecten en het plangebied bevindt zich hoogopgaande en relatief dichte beplanting. Indien de aanwezigheid van deze beplanting planologisch wordt vastgelegd (hetgeen overigens niet het geval was in het bestemmingsplan "Koningsoord", vandaar de relatief hoge schadevergoedingen aan de Doctor Schaepmanstraat), kan dit bijdragen aan de beperking van het planschaderisico. Op de stedenbouwkundige schets staan aan de zuidrand van Koningsoord bomen weergegeven; wij gaan ervan uit dat in een te maken bestemmingsplan de beplantingsstrook aan de zuidelijke rand van het plangebied als zodanig wordt bestemd.

Ook rekening houdend met de groene omzoming blijft een – zij het beperkt – planschaderisico bestaan voor de woningen die rechtstreeks uitkijken op c.q. in de richting van het plangebied. Ten aanzien van de andere woningen zal een eventuele waardevermindering niet uitstijgen boven de drempel van 2% aangezien daarvoor de ruimtelijke relatie met het plangebied niet sterk genoeg is.

Risicoaanvaarding

In hoofdstuk 6 is geconcludeerd dat de ontwikkeling al langere tijd (sinds 1985) voorzienbaar is. Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum transacties hebben plaatsgevonden binnen dit cluster. Wij verwerken deze beschikbare gegevens, voor zover relevant, hierna bij de taxatie.

Anderszins verzekerd

In dit cluster bevinden zich veel objecten die eerder betrokken zijn geweest in een planschadeprocedure met betrekking tot het bestemmingsplan "Koningsoord". Ook deze gegevens verwerken wij, voor zover relevant, hierna bij de taxatie.

Taxatie

De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd.

Uitgangspunten:

- totaal aantal objecten in het cluster: 29
- waarvan wegens voorzienbaarheid, anderszins verzekerd zijn en/of een eerdere planschadeprocedure geen aanspraak op tegemoetkoming in planschade: 28
- resterend aantal objecten met planschaderisico: 1
- maatgevende waarde € 175.000,--
- waardedruk € 6.000,--
- af: maatschappelijk risico 2% * € 175.000,-- € 3.500,--
- netto planschaderisico € 2.500,--

Planschaderisico:

€ 2.500,--

Cluster	Adres
Zuidwest	De Kraan 39, 41, 41A, 80A, 82, 82A, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 94A.

De objecten in dit cluster zijn gelegen in het plangebied, in de invloedssfeer van zowel geprojecteerd woongebied als het sportpark. Zoals uit de planologische vergelijking blijkt, leveren de ontwikkelingen ter plaatse van het sportpark geen planologisch nadeel op.

De objecten die aan de noordwestzijde van de spoorlijn gelegen zijn (nrs 41, 86, 90, 94 en 94A) worden van het plangebied gescheiden door een strook met een bestemming ten

behoefte van spoorwegdoeleinden, die de oprichting mogelijk maakt van geluidwerende voorzieningen tot een hoogte van 10 meter. Reeds om deze reden is bij de meeste van deze objecten elke ruimtelijke relatie met het plangebied afwezig en kan van het ontstaan van planschade geen sprake zijn. Het object nr 41A heeft via de spoorwegovergang nog een visuele relatie met het plangebied.

Voor een beperkt aantal woningen in dit cluster bestaat een planschaderisico aangezien deze met de privacygevoelige achterzijde rechtstreeks uitkijken op c.q. in de richting van het plangebied, alwaar thans op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied" een agrarische bestemming van toepassing is met beperkte bouw mogelijkheden.

Risicoaanvaarding

In hoofdstuk 6 is geconcludeerd dat de ontwikkeling al langere tijd (sinds 1985) voorzienbaar is. Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum transacties hebben plaatsgevonden binnen dit cluster. Wij verwerken deze beschikbare gegevens, voor zover relevant, hierna bij de taxatie.

Anderszins verzekerd

In dit cluster bevinden zich veel objecten die eerder betrokken zijn geweest in een planschadeprocedure met betrekking tot het bestemmingsplan "Koningsoord". Ook deze gegevens verwerken wij, voor zover relevant, hierna bij de taxatie.

Taxatie

De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd.

Uitgangspunten:

- totaal aantal objecten in het cluster: 13
- waarvan wegens voorzienbaarheid, anderszins verzekerd zijn en/of een eerdere planschadeprocedure geen aanspraak op tegemoetkoming in planschade: 12
- resterend aantal objecten met planschaderisico: 1
- maatgevende waarde € 350.000,--
- waardedruk € 20.000,--
- af: maatschappelijk risico 2% * € 350.000,-- € 7.000,--
- netto planschaderisico € 12.500,--

Planschaderisico:

€ 12.500,--

Cluster	Adres
Enschot	Heuneind 15, 16, 17, 28, 30, 32 en 34, Eben-Haëzer 9, 11, 13, 15, 18, 20, Eikenbosch 43, Jeroen Boschlaan 2 en Abdijlaan 16.

Op grond van het bestemmingsplan "Enschot 2008" is op de gronden van het huidige winkelcentrum de oprichting mogelijk van gebouwen ten behoeve van o.a. detailhandel, een en ander binnen de daartoe op de plankaart opgenomen bouwvlakken en tot de aangegeven hoogte. In het algemeen leidt het vervallen van de bouwmassa t.b.v. detailhandel en maatschappelijke instellingen (vormen van zorg en onzelfstandige woonvormen zijn daaronder uitdrukkelijk begrepen), met het bijbehorende intensieve gebruik en de daaraan inherente hinder, tot de conclusie dat daar waar de nieuw gedachte woningen binnen de huidige bouwvlakken worden opgericht, er naar verwachting (per saldo) geen sprake zal zijn van planologisch nadeel dat de drempel van het maatschappelijk risico overstijgt. Weliswaar zullen de woningen in het algemeen hoger zijn, doch daar staat tegenover de dat het bebouwde oppervlak kleiner is en het gebruik minder intensief zal zijn.

Gesteld zou kunnen worden dat het voorzieningenniveau in de directe omgeving vermindert, doch dit is een omstandigheid van feitelijke aard aangezien de vigerende bestemming "centrum" naast detailhandel tevens maatschappelijke instellingen omvat zodat de detailhandelsfunctie van het huidige winkelcentrum "Eikenbosch" in planologisch opzicht geenszins gewaarborgd is.

Daar waar echter nieuwe woningen worden opgericht op gronden die thans niet bebouwd mogen worden, zoals op gronden met de bestemming "verkeer en verblijf", ontstaat een planschaderisico in verband met aspecten zoals uitzicht, situeringwaarde en privacy. Zulks doet zich volgens een globale inventarisatie alleen voor bij de Heuneind 15, 16 en 17 vanwege de woningbouw op het huidige parkeerterrein van de AH-supermarkt. Gelet op de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden achten wij de inbreuk overigens niet van grote betekenis.

Taxatie

De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd.

Uitgangspunten:

• totaal aantal objecten in het cluster:	16
• waarvan objecten met planschaderisico:	3
• <u>gemiddelde</u> maatgevende waarde	€ 300.000,--
• <u>gemiddelde</u> waardedruk	€ 10.000,--
• af: maatschappelijk risico 2% * € 300.000,--	€ 6.000,--
• netto planschaderisico	€ 4.000,--
<u>Planschaderisico:</u> 3 * € 4.000,-- =	€ 12.000,--

10 CONCLUSIE

De, op basis van artikel 6.1 Wro, te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

Cluster	Adres	Planschaderisico
Noordoost	Raadhuisstraat 1, 3, 5, 7, 7A, 9, 10, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 36, 38, 40, 42, 44, 48, 50, 54.	€ 24.000,--
Zuid	Doctor Schaepmanstraat 6 t/m 18 en 17 t/m 23, Doctor Ariënstraat 17 t/m 24 en 21 t/m 27, Monseigneur Poelsstraat 22 t/m 28 en 35, 37, 39, 41, 43.	€ 2.500,--
Zuidwest	De Kraan 39, 41, 41A, 80A, 82, 82A, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 94A.	€ 12.500,--
Enschot	Heuneind 15, 16, 17, 28, 30, 32 en 34, Eben-Haëzer 9, 11, 13, 15, 18, 20, Eikenbosch 43, Jeroen Boschlaan 2 en Abdijlaan 16.	€ 12.000,--
Totaal in €		€ 61.000,--

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Directeur

