



SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project “Unilocatie Grevenbicht – Obbicht” in de gemeente Sittard-Geleen

opdracht	20200696
status	definitief
datum	25 november 2020
adviseur	mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	3
1.4	Van concept naar definitief	4
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	5
2.1	Wet ruimtelijke ordening	5
2.2	Actualiteiten rechtspraak	6
3	PLANGEBIED.....	7
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	9
4.1	Vigerende planologie nieuwe locatie.....	9
4.2	Vigerende planologie vrijkomende locaties	10
5	NIEUWE PLANOLOGIE	13
5.1	Nieuwe planologie nieuwe locatie	13
5.2	Nieuwe planologie vrijkomende locaties	16
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	19
6.1	Selectie van relevante aspecten	19
6.3	Invloedssfeer	22
7	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	23
8	ANDERSZINS VERZEKERD	26
9	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	27
10	OVERWEGINGEN TAXATIES	28
10.1	Definitie waardebegrip	28
10.2	Peildatum	28
10.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld	28
10.4	Geldigheid en geldigheidsduur	28
10.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	29
11	BEOORDELING CLUSTERS	30
12	CONCLUSIE.....	34

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Sittard-Geleen, nader te noemen: “opdrachtgever”, heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het project “Unilocatie Grevenbicht – Obbicht”. Het project bestaat uit de realisering van een basisschool, een peuterspeelzaal, mogelijkheden voor buitenschoolse opvang en een gymzaal, gecombineerd met een centrale sportvoorziening bestaande uit voetbal- en tennisvelden met bijbehorende kantine en kleedkamervoorzieningen tussen Grevenbicht en Obbicht. De in verband met dit project vrijkomende sportlocaties worden opgeheven en krijgen een nieuwe bestemmingen (respectievelijk een groen, natuur en maatschappelijk te Obbicht en groen, natuur en horeca te Grevenbicht). Ook deze mutaties dienen te worden beoordeeld op planschaderisico.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 19 november 2020 telefonisch besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer mr. R. Friesen. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT. Daarbij kwam aan de orde, dat in het voorjaar een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd waarin op de zuidelijk gelegen vrijkomende sportlocatie nog niet is voorzien in een horecafunctie naast de natuurbestemming. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan op 12 maart 2020 zijn geen stukken met betrekking tot de ontwikkeling openbaar bekend gemaakt. Wel zijn in de aanloop van het project in de afgelopen jaren informatiebrieven verzonden naar de omliggende eigenaren van onroerend goed en zijn informatiebijeenkomsten over de ontwikkeling georganiseerd.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Vigerende bestemmingsplan “Grensmaas deelgebied Sittard-Geleen”;
- Concept ontwerpbestemmingsplan “Unilocatie Grevenbicht – Obbicht”, laatstelijk gewijzigd 29 oktober 2020;
- Stukken met betrekking tot de beleidsmatige voorbereiding van het project.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

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

1.4 Van concept naar definitief

Het conceptrapport is op 25 november 2020 aan opdrachtgever gemaild.

Opdrachtgever heeft op 23 november 2020 inhoudelijk gereageerd op het conceptadvies. Deze reactie hebben wij op 24 november 2020 met opdrachtgever besproken. Wij hebben de reactie verwerkt in het definitieve advies.

2 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. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

2.1 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 omdat 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.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:

Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan twee procent 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 op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

2.2 Actualiteiten rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet 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. Niet de oude en nieuwe feitelijke situaties zijn van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRvS 30 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:239, Helmond en ABRvS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1350, Bergen);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143, Utrechtse Heuvelrug);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe planologische maatregel in werking treedt (bijv. ABRvS 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2187, Utrecht);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRvS 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3945, Achtkarspelen en ABRvS 8 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1482, Capelle aan den IJssel);
- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRvS 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2048, De Wolden);
- Actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen).

3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn in een eerder stadium vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken. Het plangebied omvat drie locaties: één tussen Grevenbicht en Obbicht (de “nieuwe” locatie), één in Grevenbicht en één in Obbicht (de “vrijkomende locaties”).

De “nieuwe” locatie is gelegen in een gebied dat wordt begrensd door de Frankenstraat (kern Grevenbicht) in het noorden, de Beelaertsstraat in het oosten, de Burgemeester van Hinsbergenstraat (kern Obbicht) in het zuiden en de Kempenweg in het westen. Op het moment van de opname was deze locatie in gebruik als onbebouwd agrarisch productiegebied. De locatie wordt omgeven door woningen aan de genoemde wegen.



Figuur 1: nieuwe locatie tussen Grevenbicht en Obbicht (rood omcirkeld)

De vrijkomende locaties worden omgeven door woningen aan de onder meer de Beekstraat, de Geneer, de Steenweg, de Staa en de Merker-Eyckstraat (Grevenbicht) respectievelijk de Kasteelweg, de Ecrevissestraat, het Ecrevisseplantsoen en de Karel van Bronckhorstlaan (Obbicht). Op het moment van de opname waren de vrijkomende locaties nog in gebruik c.q. ingericht voor actieve recreatie (sportcomplexen).



Figuur 3: vrijkomende locatie Grevenbicht (rood omcirkeld)



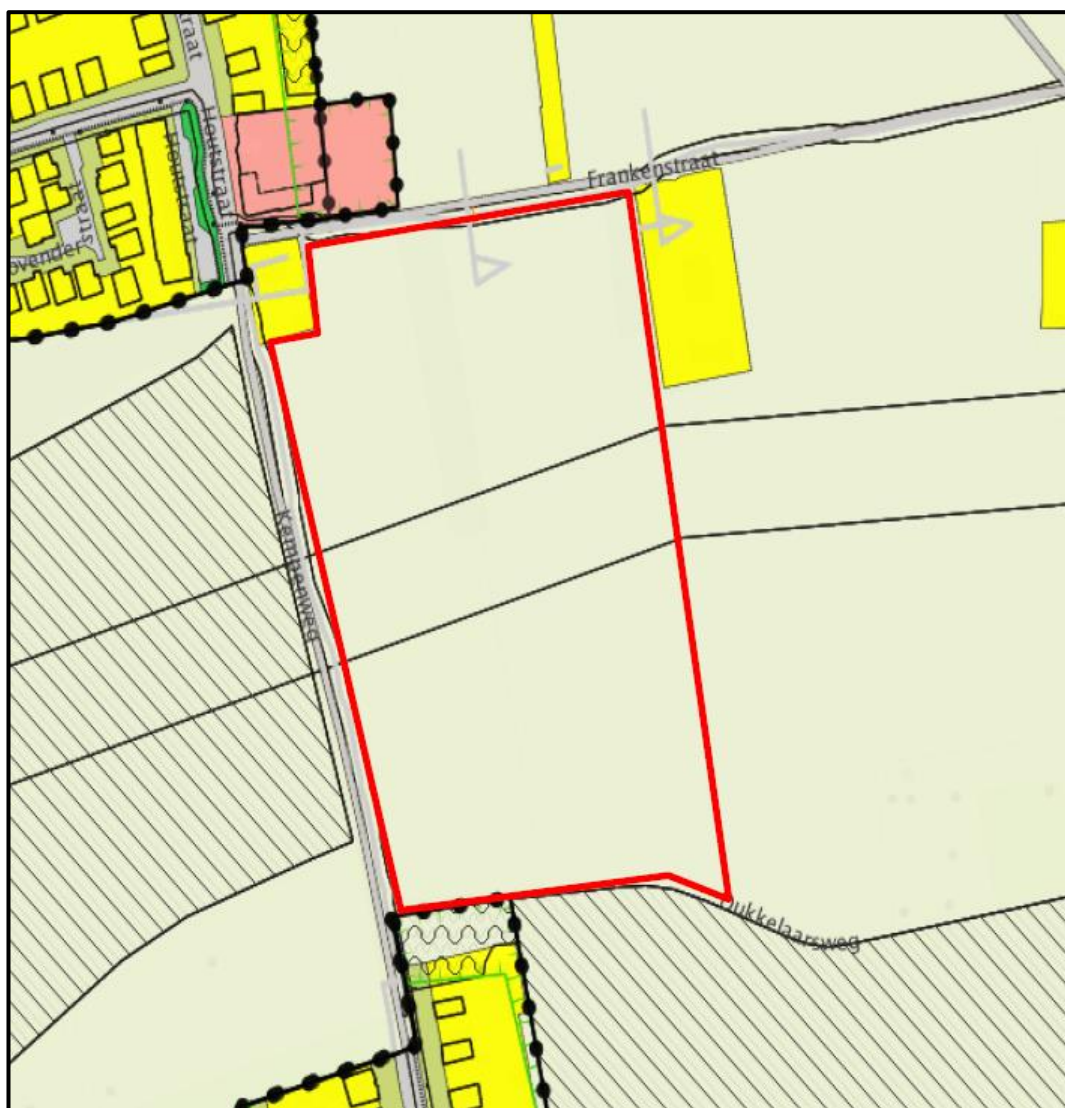
Figuur 2: vrijkomende locatie Obbicht

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor alle locaties het bestemmingsplan “Grensmaas deelgebied Sittard-Geleen”.

4.1 Vigerende planologie nieuwe locatie

De nieuwe locatie gelegen tussen Grevenbicht en Obbicht heeft de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden” zonder aanduidingen van bouwpercelen.



Figuur 4: vigerende bestemmingsplan nieuwe locatie

De locatie is onder meer bestemd voor:

- behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, bodemkundige, cultuurhistorische, natuurlijke waarden en/of ter bescherming van de waarden van het aangrenzende natuurgebied en/of ter bescherming van het aangrenzende bosgebied;
- duurzaam agrarisch grondgebruik;
- extensief recreatief medegebruik.

Op of in de tot "agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" bestemde gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van andere bouwwerken tot een hoogte van maximaal 1,50 meter welke noodzakelijk zijn voor het agrarisch gebruik.

Het plangebied wordt doorsneden door gronden met de dubbelbestemming "beschermingszone i". Deze geven gronden zijn tevens bestemd voor bescherming en onderhoud van een leidingenstrook.

Maximale invulling huidige planologie nieuwe locatie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat op de nieuwe locatie uit extensief bebouwd agrarisch productiegebied.

4.2 Vigerende planologie vrijkomende locaties

De vrijkomende locaties in Grevenbicht en Obbicht hebben beide de bestemming "Recreatieve doeleinden" en zijn daarmee zijn bestemd voor:

- recreatieve inrichtingen ten behoeve van sport- en speldoeleinden en/of dagrecreatieve doeleinden;
- groenvoorzieningen;
- verkeersdoeleinden.

Op de tot "recreatieve doeleinden" bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht, waaronder kantines en kleedlokalen, alsmede andere bouwwerken die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.



Figuur 5: verbeelding vigerende planologie vrijkomende locatie Grevenbicht



Figuur 6: verbeelding vigerende planologie vrijkomende locatie Obbicht

De planregels bepalen dat het bebouwingsoppervlak geheel mag worden bebouwd, dat de goothoogte van de gebouwen maximaal 4,50 meter en de hoogte maximaal 8,50 meter mag bedragen. In de planregels is echter nergens bepaald dat het bouwen van gebouwen alleen mogelijk zou zijn binnen het bebouwingsoppervlak.

Voorts is bepaald dat afstand van de gebouwen tot de openbare weg minimaal 10,00 meter en de afstand van de gebouwen tot de overige bestemmingsgrenzen minimaal 6,00 meter moet bedragen. De hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 8,00 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die maximaal 2,00 meter en lichtmasten die maximaal 15,00 meter hoog mogen zijn.

Maximale invulling huidige planologie vrijkomende locaties

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat op de vrijkomende locaties uit sportcomplexen met inbegrip van de daarbij behorende (club)gebouwen en bouwwerken zoals tribunes, lichtmasten, ballenvangers etcetera.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan “Unilocatie Grevenbicht – Obbicht”.

5.1 Nieuwe planologie nieuwe locatie

In de nieuwe planologische situatie krijgt de nieuwe locatie de bestemmingen “Gemengd”, “Groen” en “Verkeer”.



Figuur 7: verbeelding nieuwe planologie nieuwe locatie

De bestemming “Gemengd” maakt binnen het daartoe op de verbeelding opgenomen bouwvlak de oprichting mogelijk van gebouwen ten behoeve van onderwijs, een peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en sport met inbegrip van ondergeschikte horeca (sportkantine) met bijbehorend terras. De toegelaten bouwhoogte van gebouwen bedraagt deels 5 en deels 7 meter.

Buiten het bouwvlak mogen voorts nog maximaal 2 dug-outs alsmede nutsvoorzieningen worden opgericht, waarvan de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter.

Op de verbeelding is de functie-aanduiding “geluidscherm” opgenomen ten oosten van het bouwvlak. Wij merken op, dat de functie-aanduiding “geluidscherm” in de voorliggende versie van het bestemmingsplan niet gekoppeld is aan de planregels, hetgeen betekent dat de aanduiding op de verbeelding in feite nu zinledig is. Zoals de planregels momenteel geredigeerd zijn, is overal binnen de gemengde bestemming het oprichten van geluidschermen mogelijk. Volgens opdrachtgever worden de regels hierop nog aangepast en zal een geluidscherm alleen mogelijk zijn binnen het daartoe aangeduide gebied. Voorts wordt de oprichting van het geluidscherm als voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van het plangebied in de regels opgenomen.

Zowel binnen als buiten het bouwvlak zijn de volgende bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegelaten:

- erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens tot een hoogte van 1 meter;
- erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens tot een hoogte van 2 meter;
- ballenvangers tot een hoogte van 8 meter;
- vlaggenmasten tot een hoogte van 10 meter;
- lichtmasten tot een hoogte van 15 meter;
- geluidschermen tot een hoogte van 5 meter;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een hoogte van 3 meter.

De bestemming “Gemengd” wordt aan drie zijden omgeven door gronden met de bestemming “Groen”. Deze gronden zijn bestemd voor: plantsoenen; groenstroken en overige aanplanten; voet- en fietspaden; speelvoorzieningen; straatmeubilair; kunstuitingen; nutsvoorzieningen; water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en overige bijbehorende voorzieningen.

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de omschreven doeleinden en met inachtneming van de bepalingen dat uitsluitend fietsenstalling is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding van verkeer - fietsenstalling', die gelegen is aan de noordwestzijde van het plangebied. Deze fietsenstalling mag een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter. De bouwhoogte van speelvoorzieningen en kunstuitingen mag ten

hoogste 6 meter bedragen en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen.

De bestemming “Verkeer” wordt van toepassing op de bestaande omringende wegen, alsmede op een als zodanig aangeduid parkeerterrein. De bestemming “Verkeer” maakt overal binnen de bestemming al parkeervoorzieningen mogelijk, hetgeen het opnemen van een specifieke functie-aanduiding voor parkeervoorzieningen in essentie overbodig maakt. Dit heeft echter geen invloed op de beoordeling van het planschaderisico.

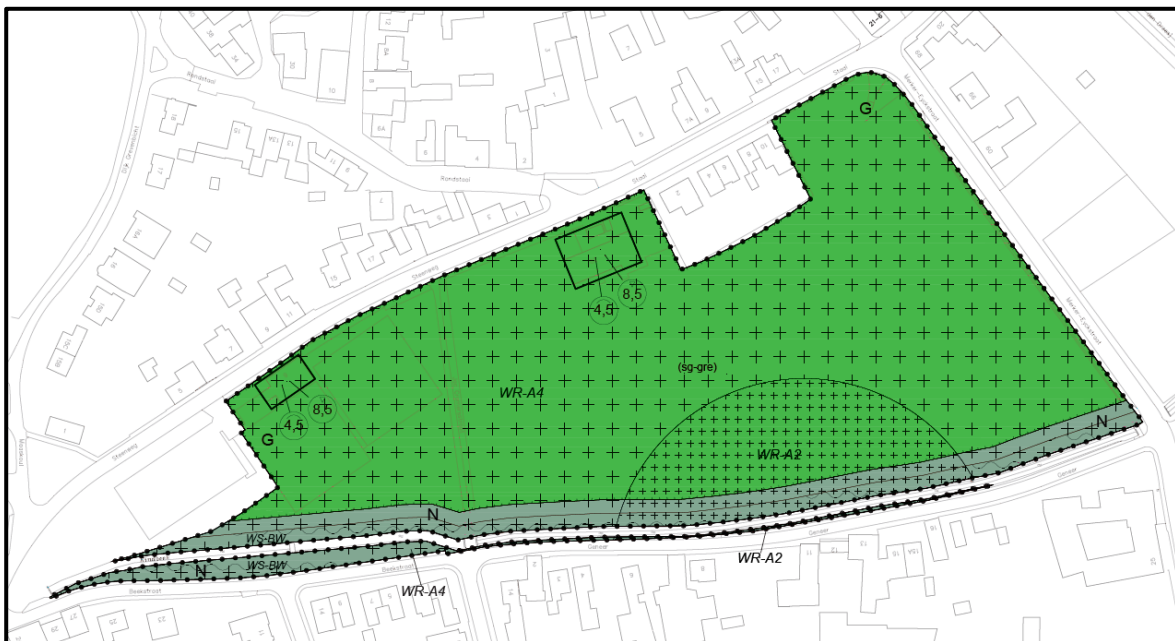
Maximale invulling nieuwe planologie nieuwe locatie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de nieuwe planologie ter plaatse van de nieuwe locatie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zal komen, zal bestaan uit:

- gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van onderwijs en sport met inbegrip van ondergeschikte horeca en bijbehorende voorzieningen.

5.2 Nieuwe planologie vrijkomende locaties

De vrijkomende locatie te Grevenbicht krijgt grotendeels de eerder omschreven bestemming “Groen” en voor een klein deel de bestemming “Natuur”.



Figuur 8: verbeelding nieuwe planologie vrijkomende locatie Grevenbicht

Op de verbeelding staan ter plaatse van de bestaande gebouwen bouwvlakken ingetekend, waarbinnen gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht met een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 8,5 meter. Volgens de regels zijn hier alleen de “bestaande gebouwen” toegelaten. Volgens mededeling van opdrachtgever krijgen de bouwvlakken de bestemming “maatschappelijk”, hetgeen nog op de verbeelding verwerkt moet worden.

De voor “Natuur” aangewezen gronden worden bestemd voor de instandhouding, herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke waarde en/of ecologische waarde; het tegengaan van veranderingen in de grondwaterstand en extensief dagrecreatief medegebruik, met daaraan ondergeschikt: paden ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik en/of onderhoud en beheer en educatief medegebruik met de daarbij behorende voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

De vrijkomende locatie te Obbicht krijgt grotendeels de eerder omschreven bestemmingen “Groen” en “Natuur”. De locatie van het huidige clubgebouw krijgt de bestemming “Horeca”.



Figuur 9: verbeelding nieuwe planologie vrijkomende locatie Obbicht

De voor “Horeca” aangewezen gronden worden bestemd voor “daghoreca in de categorie licht”, alsmede voor terrassen; erven en tuinen; parkeervoorzieningen; speelvoorzieningen; water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en overige bijbehorende voorzieningen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De functie “daghoreca in de categorie licht” wordt in de begripsbepalingen gedefinieerd als “horecabedrijf waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op de verstrekking van niet-alcoholische/licht-alcoholische dranken, lekkernijen, spijzen en/of kleine maaltijden en waarvan de openingstijden liggen tussen 8.00 en 21.00 uur. Voorbeelden van daghoreca in de categorie licht zijn: lunchroom, ijssalon, crêperie, konditorei en koffie-/theehuis.”

Binnen het bouwvlak mag bebouwing worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 8,5 meter.

Maximale invulling nieuwe planologie vrijkomende locaties

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de nieuwe planologie ter plaatse van de nieuwe locatie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zal komen, zal bestaan uit:

- groen, natuur met inbegrip van de bestaande gebouwen (met maatschappelijke bestemming) op de locatie “Grevenbicht”;
- groen, natuur en lichte daghoreca op de locatie “Obbicht”.

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de “vrijkomende locaties” constateren wij op voorhand, dat het verdwijnen van de functie actieve recreatie voor de woonobjecten in de omgeving een significant planologisch voordeel oplevert. De nieuwe bestemmingen “Groen” en “Natuur” zijn voor omliggende woonobjecten duidelijk gunstiger dan de huidige recreatieve bestemming. De lichte horecabestemming op de locatie te Obbicht zal geen grotere of andersoortige nadelige invloed hebben op de directe omgeving hebben als bijvoorbeeld een sportkantine, die thans al mogelijk is. Zonder een gedetailleerde planologische vergelijking aan de hand van relevante aspecten menen wij het planschaderisico van de bestemmingen op de vrijkomende locaties daarom te kunnen stellen op “NIHIL”. Wij concentreren ons hierna op de nieuwe bestemmingsregeling van de nieuwe locatie tussen Grevenbicht en Obbicht, en beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

Het plangebied mag momenteel niet met gebouwen worden bebouwd en de thans wel mogelijke bouwwerken mogen slechts 1,50 meter hoog zijn. In de nieuwe planologische situatie mag het plangebied aan de noordzijde worden bebouwd met bebouwing ten behoeve van onderwijs en sport (een sportkantine daaronder begrepen) tot een bouwhoogte van 5 tot 7 meter, en zullen bouwwerken mogelijk worden in verband met de bestemming. Daarbij denken wij aan het geluidscherm, omheiningen, ballenvangers, dugouts, lichtmasten en (open) tribunes. Voor omwonenden kan hierdoor sprake zijn van een aantasting van het uitzicht. De rondom het plangebied te leggen bestemming "Groen" kan deze effecten slechts ten dele mitigeren.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

Gegeven de maatvoering van de gebouwen en de bouwwerken (zoals het geluidscherm en tribunes) zal een zekere nadelige invloed op de bezonning / zonlichtinval van omliggende objecten aan de orde kunnen zijn

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Het plangebied laat zich thans karakteriseren als onbebouwd agrarisch productiegebied, gelegen tussen twee woonkernen. Aan de ligging nabij een dergelijke functie onttelen woningen die daarop georiënteerd zijn in de regel een bepaalde (meer)waarde, die verloren gaat indien het plangebied ingericht wordt met maatschappelijke en recreatieve voorzieningen zoals een school en sportvelden. Ook wat dit aspect betreft zal derhalve nadeel kunnen ontstaan.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald

door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Van het thans mogelijke agrarische gebruik gaat nagenoeg geen nadelige invloed op de privacy van omwonenden uit. Dat is anders wat betreft het voorgestane gebruik, dat duidelijk intensiever is. Er zullen zich meer mensen in het plangebied ophouden en dit brengt wat betreft het aspect privacy nadeel voor omwonenden met zich mee.

Hinder

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Van het thans mogelijke agrarische gebruik zou hooguit incidenteel enige geur- en geluidhinder kunnen uitgaan. In plaats daarvan brengt de realisering van een school en sportvelden veel meer hinder met zich mee in de sfeer van met name geluidhinder en lichthinder (lichtmasten).

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

Van het voorgestane gebruik gaat een duidelijk grotere verkeersaantrekkende werking uit dan van het huidige agrarische gebruik, waardoor omwonenden de daaraan inherente vormen van hinder zullen kunnen ondervinden. Wij gaan er voorshands wel van uit dat in de parkeerbehoefte geheel binnen het plangebied voorzien kan worden.

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- een nadelige beïnvloeding van het uitzicht;
- schaduwwerking;
- een aantasting van de omgevingskarakteristiek;
- een inbreuk op de privacy;
- een toename van met name geluid- en lichthinder;
- nadeel in verband met een verkeersaantrekkende werking.

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

In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete beoordeling.

6.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade, 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 moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Adres
Grevenbicht	Frankenstraat 17, 20, Houtstraat 69a, 71a, 75a, 77a, 78, 79a, Kempenweg 70
Obbicht	Kempenweg 66, 68, 71, 73

De overige objecten in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen, of geen relevante relatie met het plangebied.

7 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op de eventuele waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de waardedaling binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de betrokkenen behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade. Afweging van alle er toe doende 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 daarom niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de huidige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade.

Relevante criteria

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee betrokkenen rekening hadden kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. De te toetsen relevante criteria daarbij zijn:

1. Betreft het in algemene zin een normale maatschappelijke ontwikkeling;
2. In hoeverre past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving;
3. Past de ontwikkeling in het meerjarige planologische beleid.

Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de betrokken onroerende zaak en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Daarbij geldt wel dat aan de

afstand en aan de omvang van het nadeel als zodanig geen zelfstandige betekenis toekomt, omdat deze factoren zich vertalen in de hoogte van het schadebedrag.

Maximale hoogte van de drempel bij risicoanalyses

Wij zijn ons ervan bewust dat uit de rechtspraak volgt dat de drempel maximaal 5% kan bedragen. Gelet op het karakter van een risicoanalyse planschade en het aan de maximale drempel verbonden procesrisico, hanteren wij in een risicoanalyse desondanks maximaal een drempel van 4%. Extra reden daarvoor is dat de wetgever in het kader van de in procedure zijnde Omgevingswet heeft gekozen voor een vaste en dus maximale drempel van 4%.

In het onderstaande gaan wij op hoofdlijnen na of er in deze zaak aanleiding kan zijn voor een hogere drempel dan 2% op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro. De concrete verwerking zal bij de beoordeling van de clusters plaatsvinden.

Globale beoordeling van de criteria

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico bij benadering als volgt.

- 1 *Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee men rekening had kunnen houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen?*

De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten de realisering van maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen aan de rand van bestaande woonkernen – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

- 2 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?*

Gelet op de structuur van de omgeving, zijnde agrarisch gebied en woningen, kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid niet als passend worden aangemerkt. De omstandigheid dat voorzieningen als deze wel vaker

tussen kernen gerealiseerd worden is een omstandigheid die aan de orde komt bij de beantwoording van vraag 1.

3 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid?*

Blijkens de door opdrachtgever overgelegde stukken is de gemeente al enkele jaren bezig met de beleidsmatige voorbereiding van het project en zijn omwonenden daarbij ook betrokken. Daarmee past de ontwikkeling naar onze mening in het langjarig gevoerd ruimtelijk beleid.

Conclusie

Alles in aanmerking genomen, komen wij tot de slotsom dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting 3% van de waarde van de omliggende objecten wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren daarvan zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro, maar lager dan het in de jurisprudentie geaccepteerde maximum-percentage.

8 ANDERSZINS VERZEKERD

Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier 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. Er zijn uiteraard ook andere afspraken denkbaar.

Met geen van de eigenaren van de omliggende objecten zijn afspraken gemaakt die te maken hebben met de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

9 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als 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), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding.

Met betrekking tot het onderwerp risicoaanvaarding lijkt pas sinds kort sprake te zijn van openbaar bekend gemaakte ontwikkelingen op de onderhavige locatie, namelijk door de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan op 12 maart 2020. De kans is daarom klein dat zich sindsdien relevante transacties hebben voorgedaan. Een kadastraal onderzoek heeft uitgewezen dat recentelijk c.q. na 12 maart 2020 geen sprake is geweest van transacties, hetgeen betekent dat het aspect “actieve risicoaanvaarding” niet van invloed is op (de omvang van) het planschaderisico en verder buiten beschouwing kan worden gelaten.

De zijdens opdrachtgever overgelegde bewonersbrieven en de gehouden informatiebijeenkomsten zijn volgens de huidige stand van de jurisprudentie van onvoldoende gewicht om daarop het tegenwerpen van actieve risicoaanvaarding te kunnen baseren.

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaarde

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.

10.2 Peildatum

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

10.3 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 uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen planwijziging;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen planwijziging.

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 het belangrijkste.

10.4 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:

- Veranderingen met betrekking tot het besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau 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	Leveringsdatum	Verkoopprijs in €
Frankenstraat 17 Grevenbicht	13-12-2017	€ 600.000,--
Frankenstraat 20 Grevenbicht	15-06-2018	€ 339.000,--
Kempenweg 66 Obbicht	29-09-2014	€ 265.000,--
Kempenweg 73 Obbicht	19-05-2015	€ 195.000,--

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbidders 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 €
Kempenweg 68 Obbicht	€ 350.000,--

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.

11 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
Grevenbicht	Frankenstraat 17, 20, Houtstraat 69a, 71a, 75a, 77a, 78, 79a, Kempenweg 70

Deze woningen, bestaande uit grondgebonden woningen en bovenwoningen, liggen ten noorden, westen en oosten van het plangebied en zijn met de deels met de voorgevel en deels met de zijgevels daarop gericht. De objecten zijn met name georiënteerd op de noordelijk in het plangebied gelegen bebouwing. De objecten Kempenweg 70 en Frankenstraat 20 grenzen rechtstreeks aan het plangebied; de andere objecten worden van het plangebied gescheiden door de Frankenstraat en de Houtstraat.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Als gevolg van de toename van het bouwvolume en de toegenomen gebruiksintensiteit ontstaan, voor de in deze cluster gelegen onroerende zaken, planologisch nadelige effecten zoals eerder in het advies omschreven. Door de ligging direct aan het plangebied worden de objecten Frankenstraat 17 en Kempenweg 70 naar verhouding het zwaarst getroffen.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting 3% van de maatgevende waarde wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering op € 2.660.000,--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Cluster Grevenbicht			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
9	€ 225.000	€ 75.000	€ 150.000
Subtotaal			
Afronden met			
Totaal			€ 150.000

Cluster	Adres
Obbbicht	Kempenweg 66, 68, 71, 73

Deze grondgebonden woningen liggen ten zuiden van het plangebied en zijn met de zijgevels daarop gericht. De objecten Kempenweg 68 en 73 hebben rechtstreeks zicht op het plangebied; de andere objecten worden van het plangebied gescheiden door de naastgelegen woonpercelen.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Als gevolg van de toename van het bouwvolume en de toegenomen gebruikintensiteit ontstaan, voor de in deze cluster gelegen onroerende zaken, planologisch nadelige effecten zoals eerder in het advies omschreven. Door de ligging ten opzichte van het plangebied worden de objecten Kempenweg 68 en 73 naar verhouding het zwaarst getroffen.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting 3% van de maatgevende waarde wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering op € 1.235.000,--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

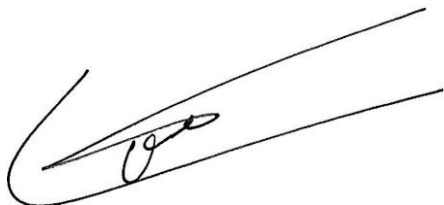
Cluster Obbicht			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
4	€ 56.000	€ 37.000	€ 19.000
Subtotaal			
Afronden met			
Totaal			€ 19.000

12 CONCLUSIE

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

Cluster	Adressen	Planschade risico €
Grevenbicht	Frankenstraat 17, 20, Houtstraat 69a, 71a, 75a, 77a, 78, 79a, Kempenweg 70	€ 150.000
Obbbicht	Kempenweg 66, 68, 71, 73	€ 19.000
Totaal		€ 169.000

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Commercieel directeur