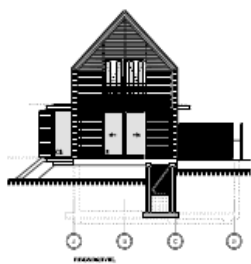
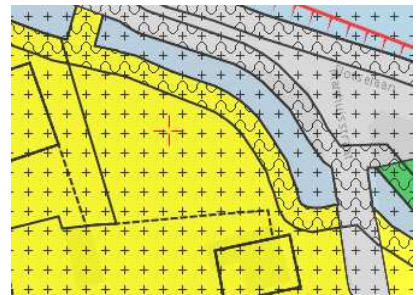
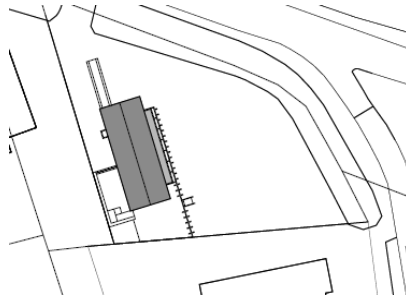


Planschaderisicoanalyse

Slotselaan 11a, Rossum

Gemeente Maasdriel



Planschaderisicoanalyse

Slotselaan 11a, Rossum

Gemeente Maasdriel

Datum:

14 augustus 2012

Projectgegevens:

PRA01-0252173-01A

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Procedure	1
2	Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken	3
2.1	Aanduiding van de onroerende zaken	3
2.2	Peildatum	4
3	Planschaderisicoanalyse	5
3.1	Planologische vergelijking	5
3.2	Huidige situatie	5
3.3	Voorgestelde situatie	7
3.4	Analyse van (eventuele) schadefactoren door nieuwbouw Slotselaan 11a, Rossum	9
3.5	Het risico van schade ten gevolge van een planologische wijziging	13
4	Conclusie	15
5	Bronnen	17
5.1	Bestemmingsplannen en overige stukken	17
5.2	Websites	17

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Bij het veranderen van het planologisch regime, bijvoorbeeld via een herziening van het bestemmingsplan of het verlenen van omgevingsvergunning voor het afwijken van een geldend bestemmingsplan ten behoeve van een nieuwe planologische ontwikkeling, heeft de gemeente de plicht te kijken naar het algemeen belang. Zij dient daarbij echter ook te letten op de belangen van individuele belanghebbenden. Daar waar strijd tussen het algemene en het individuele belang ontstaat, zal de gemeente een afweging moeten maken tussen enerzijds het met de voorgenomen ontwikkeling beoogde algemene belang en anderzijds de bij de voorgenomen ontwikkeling betrokken individuele belangen. Een voorbeeld van een zodanig individueel belang is financiële schade die eventueel voor in de directe omgeving van de ontwikkeling gelegen onroerende objecten zal ontstaan of door inkomensderving ten gevolge van de ontwikkeling. Deze financiële schade betreft de zogenaamde planschade.

Krachtens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het college van burgemeester en wethouders op verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe, indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van onder meer de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, die 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. Het schadeveroorzakend besluit dient hiertoe onherroepelijk te zijn.

De kans op planschade is inzichtelijk te maken door middel van een planschaderisicoanalyse.

De initiatiefnemer van het plan heeft opdracht gegeven voor het opstellen van een planschaderisicoanalyse betreffende de nieuwbouw van een woonhuis aan de Slotse laan 11a in Rossum. De nieuwe ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Maasdriel. De gemeente Maasdriel wenst vooraf aan de besluitvorming nog duidelijkheid over de mogelijk te verwachten planschade als gevolg van deze planologische ontwikkeling.

1.2 Procedure

Voor een planschaderisicoanalyse wordt de thans geldende planologische regeling vergeleken met het toekomstige planologische regime.

Bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van schade als gevolg van de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime, is het met name van belang of belanghebbenden door het nieuwe planologische regime in een nadeliger positie zijn komen te verkeren ten opzichte van het huidige planologische regime.

Als de feitelijke ontwikkeling ook al mogelijk was in de geldende planologische situatie, kan er weliswaar sprake zijn van schade, maar ingevolge vaste jurisprudentie betreft deze schade dan geen planschade in de zin van artikel 6.1 Wro ten gevolge van het nieuwe planologische regime.

Bij de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering moet ook worden gelet op eventuele voordelen, die de betreffende belanghebbende door de nieuwe planologische situatie wordt geboden en die (een deel van) de nadelen compenseren.

Ten slotte is van belang, dat planschade alleen voor vergoeding in aanmerking komt als de schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de belanghebbende behoort te blijven. In de Wet ruimtelijke ordening is in artikel 6.2 wel geregeld dat in ieder geval 2% van de waarde van een onroerende zaak of 2% van een inkomen direct voor het ontstaan van de schade onder het normaal maatschappelijke risico valt en dus niet voor vergoeding in aanmerking komt. Deze 2% eigen risico is echter niet van toepassing indien de schade wordt geleden door wijziging van de bestemming op de eigen gronden.

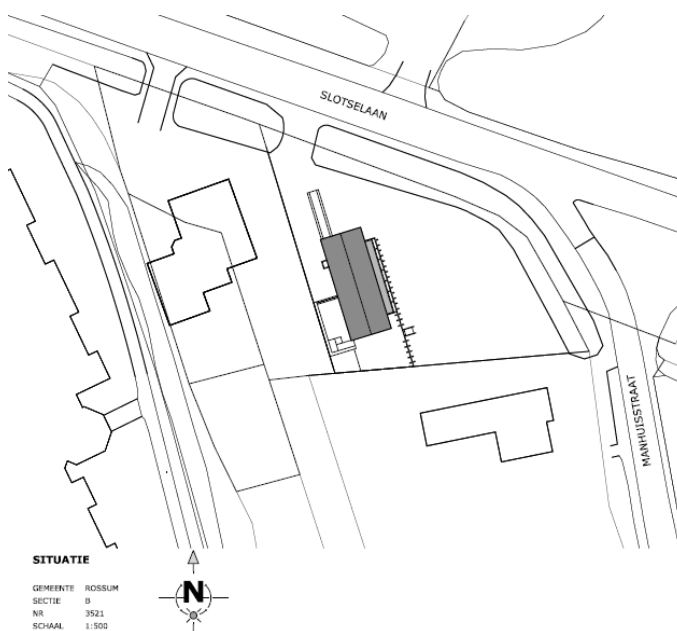
Met nadruk wordt erop gewezen dat deze planschaderisicoanalyse indicatief is, dat wil zeggen een analyse betreft van de mogelijke kans op planschade in het kader van planologische medewerking van gemeentewege. Zo heeft er bijvoorbeeld geen overleg plaatsgevonden met de rechthebbenden van de diverse objecten.

Indien te zijner tijd naar aanleiding van een verzoek om planschade een planschade-onderzoek moet worden verricht, zullen immers alle op dat moment geldende omstandigheden in ogenschouw moeten worden genomen alsmede de (individuele) omstandigheden, waaronder bijvoorbeeld de wijze waarop de verzoeker om planschade het onroerend goed heeft verkregen en beheerd.

2 Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

2.1 Aanduiding van de onroerende zaken

De in het kader van deze analyse beoordeelde planlocatie betreft de gronden aan de Slotselaan 11a in Rossum, gelegen in de bocht tussen de percelen Manhuisstraat 3 en Slotselaan 11b.



Situering plangebied (bron: Croonen & van Soest)

In de beoordeling zijn de objecten betrokken, die gelegen zijn in de directe omgeving van de gewenste ontwikkelingen. Artikel 6.1 Wro stelt enkele criteria voor het instellen van een verzoek tot tegemoetkoming in de schade, te weten dat een aanvraag een motivering en een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming moet bevatten. Verder dient een verzoek om tegemoetkoming in de schade binnen 5 jaar nadat het schadeveroorzakende besluit onherroepelijk is, te worden ingediend bij een gemeente.

In beginsel zullen veel verzoekers ontvankelijk worden verklaard, mits zij een causaal verband met het plangebied aanhalen en voldoen aan genoemde voorwaarden.

Er wordt echter aangenomen dat alleen eigenaren en gebruikers van aangrenzende objecten tot het indienen van een schadeclaim kunnen overgaan, aangezien met name zij eventueel schade lijden als gevolg van bijvoorbeeld visuele hinder, dan wel overlast. In sommige gevallen kunnen ook iets verder gelegen objecten schadegevoelig zijn, bijvoorbeeld in geval van een bedrijfsvestiging, die tot milieuoverlast kan leiden.

De onderhavige planschaderisicoanalyse is beperkt tot die objecten die rechtstreeks visuele hinder (inkijk en uitzichtbelemmeringen) dan wel overlast van de gewijzigde situatie kunnen ondervinden.

In het onderzoek met betrekking tot het plangebied zijn de volgende omliggende objecten betrokken:

- Slotselaan 6;
- Slotselaan 11;
- Slotselaan 11b;
- Manhuisstraat 3.

Het is mogelijk dat in de omgeving van onderhavige ontwikkeling meer omliggende objecten te maken krijgen met het gewijzigd planologisch regime. Echter, door de grotere afstand en de reeds aanwezige tussenliggende bebouwing en gebruiksmogelijkheden zal een eventueel nadeel zich naar verwachting niet in een waardevermindering laten vertalen dan wel zal een eventuele waardevermindering dusdanig gering zijn, dat dit niet uitkomt boven het normaal maatschappelijk risico van 2% van de waarde van het object, waarmee deze objecten naar verwachting geen planschaderisico vormen. Om deze redenen is uitsluitend gekeken naar de hierboven genoemde omliggende objecten.

2.2 Peildatum

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van het planologische regime op de peildatum.

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering (het tijdstip waarop het nieuwe planologische regime in werking treedt).

3 Planschaderisicoanalyse

3.1 Planologische vergelijking

Voor de beoordeling van de wijziging in het planologische regime is voor voorliggende planschaderisicoanalyse gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Voor de thans geldende bestemmingen is uitgegaan van het bestemmingsplan 'Rossum en Hurwenen', vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdriel op 27 januari 2011 (NL.IMRO.0263.BP1036-VG01).

Voor de toekomstige planologische situatie is uitgegaan van het bouwplan 'Woonhuis Slotselaan 11a Rossum', opgesteld door Croonen & van Soest Architecten d.d. 13 december 2011.

Voor het bepalen van de planschade is eerst gekeken naar de maximale bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, zoals geboden in de geldende bestemmingsplannen. Hierin zijn de in het bestemmingsplan geboden mogelijkheden voor het afwijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning buiten beschouwing gelaten. Voor deze afwijkingsmogelijkheden is in artikel 6.1 lid 2 onder c van de Wro een zelfstandige basis voor tegemoetkoming in de schade opgenomen. Deze zullen dus in deze analyse niet worden meegenomen. Vervolgens is gekeken naar de gewenste ontwikkeling met de eventuele bijbehorende bebouwing en het bijbehorende gebruik op grond van het schetsplan.

3.2 Huidige situatie

Voor de gronden van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Rossum en Hurwenen' uit 2011 van toepassing. Op grond van dit bestemmingsplan zijn de gronden van de planlocatie bestemd voor 'Wonen', maar niet voorzien van een bouwvlak. Voor de betreffende gronden gelden ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' en 'Waterstaat – Waterlopen' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – bebouwd gebied'.

Wonen

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, watergangen, waterretentiegebieden en voorzieningen voor waterzuivering en -infiltratie.

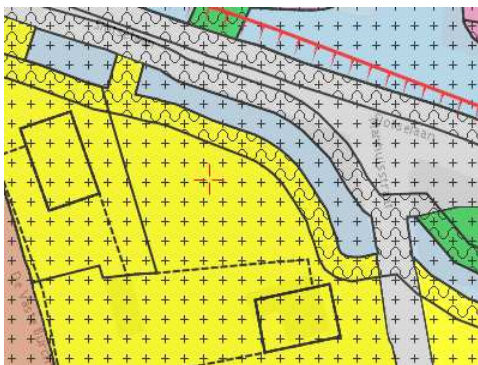
Een aan huis verbonden beroep is toegestaan tot maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 45 m².

Woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak. De planlocatie is niet voorzien van een bouwvlak, waardoor de bouw van een woning niet is toegestaan.

Bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. De planlocatie is ook niet voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen', waardoor de bouw van aan- en uibouwen en bijgebouwen ook niet is toegestaan.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende maximale bouwhoogten:

- overkappingen met een open constructie en pergola's: 3 m
- erfafscheidingen gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens: 1 m
- overige erfafscheidingen alsmede overige bouwwerken, geen gebouwen of vlaggenmasten zijnde: 2 m



Uitsnede bestemmingsplan 'Rossum en hurwenen' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, 2012)

Waarde – Beschermd dorpsgezicht

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de instandhouding en versterking van de met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van de historische dorpskern.

Op en in de gronden mag slechts worden gebouwd indien en voor zover zulks verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht, en mits vooraf advies van de Monumentencommissie is gevraagd, met dien verstande dat:

- a geen wezenlijke veranderingen worden gebracht in het stedenbouwkundige beeld;
- b bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming.

Voor de gronden binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c het vellen, rooien, dempen, egaliseren of verwijderen van karakteristieke beplanting, groenstructuren, boomgaarden, moes- en volkstuinten, bomen, hagen, oude tuinmuren, hekwerken of waterpartijen dan wel het verrichten van werkzaamheden die ernstige beschadiging of de dood of verdwijning van karakteristieke beplanting, bomen, hagen of groenstructuren tot gevolg kunnen hebben;

- d het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e het aanbrengen van opgaande beplanting anders dan in de vorm van fruitbomen.

Waterstaat - Waterlopen

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden, met inbegrip van een strook van 4 m aan weerszijden van de watergang, zijn primair bestemd tot aanleg en onderhoud van een watergang.

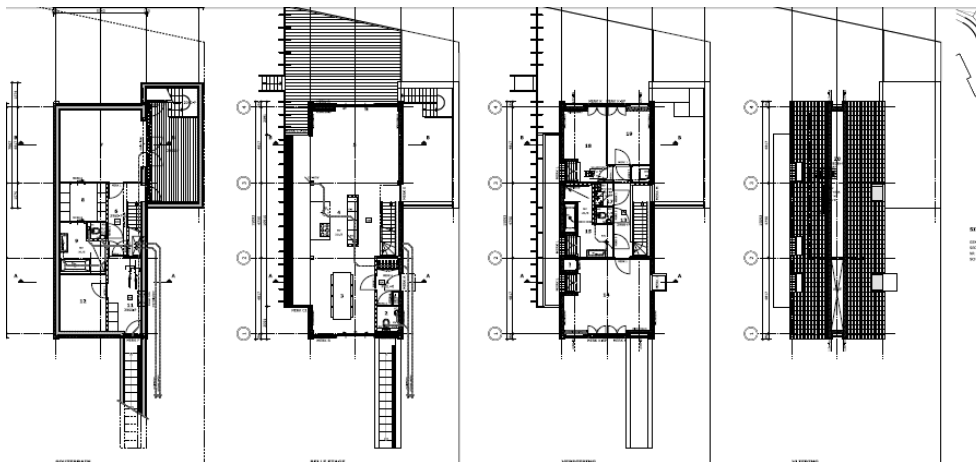
Op of in de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan die ten dienste staan van de bestemming met een maximale hoogte van 1 m.

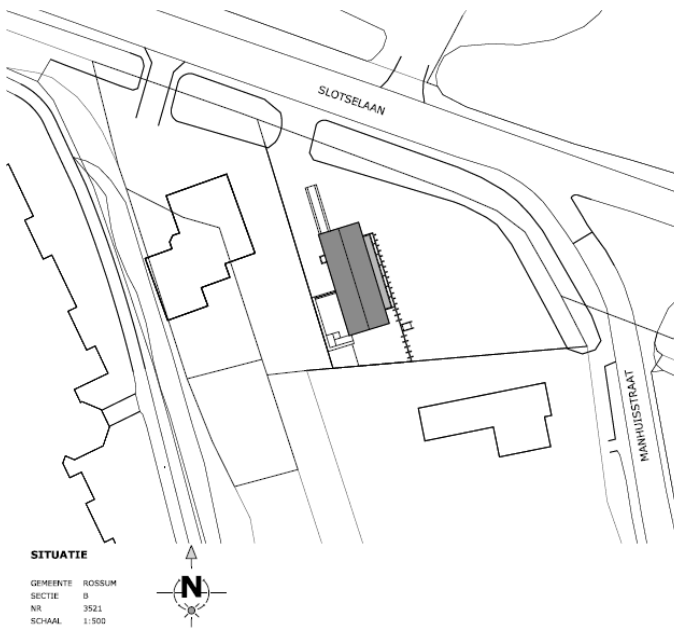
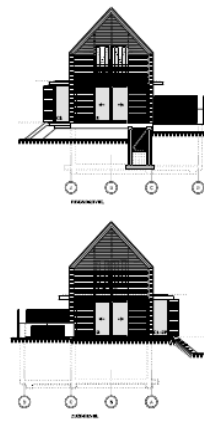
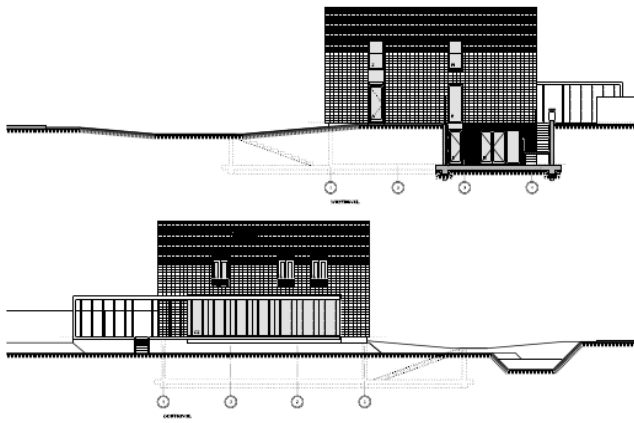
Wro-zone – bebouwd gebied

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - bebouwd gebied' is uitbreiding van de bebouwing toegestaan conform de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005.

3.3 Voorgestelde situatie

Het bouwplan voor het perceel Slotselaan 11a voorziet in de bouw van een vrijstaand woonhuis met een goothoogte van bijna 5 meter en een bouwhoogte van 8,15 meter. De woning wordt gebouwd met een breedte van 6 meter en een diepte van 15 meter. Aan de westgevel komt een uitbouw van 1,5 meter breed en 10,9 meter lang met een bouwhoogte van bijna 3 meter. Aan de oostgevel wordt een verdiept terras gebouwd, welke doormiddel van een buitentrap en vanuit de woonkamer in het souterrain bereikbaar is.





3.4 Analyse van (eventuele) schadefactoren door nieuwbouw Slotselaan 11a, Rossum

Uit vergelijking van de in de vorige paragrafen besproken planologische regimes kunnen de volgende (eventuele) schadeaspecten worden geconcludeerd.

3.4.1 Algemeen

Gebruik

Op grond van het vigerende planologische regime mogen de gronden van de planlocatie worden gebruikt ten behoeve van wonen, maar dan uitsluitend als tuin. De gronden zijn niet voorzien van een bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen', waardoor de gronden niet bebouwd kunnen worden met een woning en aan- en uitbouwen en bijgebouwen en dus ook niet als dusdanig kunnen worden gebruikt. Door de bouw van een nieuwe woning zullen de gronden dus bewoond gaan worden en daarmee dus intensiever gebruikt gaan worden in vergelijking met de huidige situatie. Het gaat hier echter om slechts één extra woning in een al bebouwde woonomgeving. In het algemeen zal het nadeel van een extra woning, in de vorm van eventuele overlast, meer verkeersbewegingen en eventueel privacyverlies, maar minimaal zijn.

Bebouwing

Op grond van het vigerende planologische regime mogen op de gronden van de planlocatie uitsluitend bebouwd worden met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 3 m. De gronden zullen nu tot meer dan 8 meter hoog worden bebouwd met een gebouw. Voor het uitzicht van omliggende objecten kan dit nadelige gevolgen hebben.

Conclusie

Per saldo zullen de gronden intensiever bebouwd en gebruikt kunnen gaan worden dan op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk was, waarmee het nieuwe regime in het algemeen een iets nadeliger is.

Echter, planschade dient per individueel omliggend object te worden beoordeeld. Per object zal dus bekeken worden of sprake is van een meer nadelige situatie dan nu het geval is, bijvoorbeeld in de vorm van meer privacyverlies. Hierbij dienen ook eventuele voordelen meegenomen te worden, waardoor per saldo bekeken kan worden of sprake zal zijn van een planologisch nadeliger regime. Eén en ander zal in de navolgende paragrafen per object (of cluster van objecten) worden beoordeeld.

3.4.2 Slotselaan 6

Het object Slotselaan 6 is ten noord/noordoosten van de planlocatie gelegen. Het object is op een afstand van meer dan 60 m gelegen in een park. Op grond van het vigerende bestemmingsplan betreft het hier een object met een dienstverlenende functie, zonder woonmogelijkheden.



(Bron: Google maps streetview 2012)

In het vigerende bestemmingsplan rust op de planlocatie al de bestemming 'wonen'. De gronden zijn echter niet voorzien van een bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'. Op het perceel mogen derhalve alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'wonen' worden opgericht en dus geen gebouwen. De maximale hoogte van deze andere bouwwerken bedraagt 2 m, met uitzondering van pergola's en overkappingen met een open constructie die tot 3 m hoog mogen worden opgericht. Op het perceel mag op grond van het huidige bestemmingsplan dus bijna niets gebouwd worden. Door de bouw van een compleet woonhuis met een hoogte van 8,15 meter zal het nieuwe planologische regime nadeliger zijn dan het oude regime.

Het uitzicht vanuit het object aan de Slotselaan 6 (in gebruik als dienstverlenende bedrijf) bestaat nu uit veel groen en tuin. Het nieuwe uitzicht zal dus wel enigszins nadelig veranderen. Het object is echter wel op een relatief grote afstand gelegen en kijkt op een afstand van 10 m verder al tegen de woning Slotselaan 11b aan. Van meer inkijk zal door de relatief grote afstand geen sprake zijn. Daarbij is het uitzicht van een dienstverlenende object van minder belang voor de waarde van het object. Voor dergelijke objecten is meer van belang of de huidige en toekomstige gebruiksmogelijkheden van het object niet in het geding komen door de komst van een extra woning. Gezien de afstand van meer dan 60 meter tot de nieuwe woning, zal de komst van de nieuwe woning geen invloed hebben op de gebruiksmogelijkheden van het object en zal het object dus ook geen nadeel ondervinden van de komst van een extra woning.

Om bovenstaande redenen vormt het object Slotselaan 6 een minimaal planschaderisico.

3.4.3 Slotselaan 11

Het object aan de Slotselaan 11 is ten zuidoosten van de planlocatie gelegen, aan de overzijde van de Manhuisstraat, op een afstand van meer dan 65 meter.



(Bron: Google maps streetview 2012)

In het vigerende bestemmingsplan rust op de planlocatie al de bestemming 'wonen'. De gronden zijn echter niet voorzien van een bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'. Op het perceel mogen derhalve alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'wonen' worden opgericht en dus geen gebouwen. De maximale hoogte van deze andere bouwwerken bedraagt 2 m, met uitzondering van pergola's en overkappingen met een open constructie die tot 3 m hoog mogen worden opgericht. Op het perceel mag op grond van het huidige bestemmingsplan dus bijna niets gebouwd worden. Door de bouw van een compleet woonhuis met een hoogte van 8,15 meter zal het nieuwe planologische regime nadeliger zijn dan het oude regime.

Het uitzicht van Slotselaan 11 zal maar zeer minimaal veranderen, aangezien de bebouwingmogelijkheden op het perceel Manhuisstraat 3 grotendeels in de zichtlijn van Slotselaan 11 ligt. Het gedeelte van het perceel waar het object wel uitzicht op het heest, zal niet met gebouwen bebouwd worden. Daarbij is het object op een dusdanig grote afstand gelegen, dat de uitzichtvermindering minimaal of zelfs nihil zal zijn. Van meer inkijk kan door de afstand zelfs geen sprake zijn. Om die reden zal het object Slotselaan 11 geen aanspraak kunnen maken op planschade.

Het object Slotselaan 11 vormt geen planschaderisico.

3.4.4 Slotselaan 11b

Het object Slotselaan 11b is direct ten westen naast de planlocatie gesitueerd. Het object betreft een vrijstaand woonobject en is met de zijgevel op de planlocatie georiënteerd.

In het vigerende bestemmingsplan rust op de planlocatie al de bestemming 'wonen'. De gronden zijn echter niet voorzien van een bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'. Op het perceel mogen derhalve alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'wonen' worden opgericht en dus geen gebouwen. De maximale hoogte van deze andere bouwwerken bedraagt 2 m, met uitzondering van pergola's en overkappingen met een open constructie die tot 3 m hoog mogen worden opgericht. Op het perceel mag op grond van het huidige bestemmingsplan dus bijna niets gebouwd worden. Door de bouw van een compleet woonhuis met een hoogte van 8,15 meter zal het nieuwe planologische regime nadeliger zijn dan het oude regime.



(Bron: Google maps streetview 2012)

De nieuwe woning op de planlocatie zal op ongeveer 10 meter afstand van dit object komen te liggen. Voor onderhavig object zal het uitzicht naar het oosten toe dus nadeliger worden. Door de komst van een woning zal er ook meer inblik en dus privacyverlies te verwachten zijn. Hiermee zal dit object dus te maken krijgen met een nadeliger regime en een gemiddeld planschaderisico vormen.

Echter, dit bouwperceel maakte voorheen deel uit van een zelfde bouwperceel als onderhavige planlocatie. Ongeveer 10 jaar geleden is in eerste instantie een bouwplan opgesteld, waarin op beide percelen een nieuw woonhuis zou worden opgericht. Echter, de gemeente heeft destijds de vergunningaanvraag voor beide woningen gesplitst. Indien het woonhuis aan de Slotselaan 11b nog steeds in eigendom is van dezelfde personen als destijds, dan wisten de eigenaren ten tijde van de bouw van hun woning dat op de planlocatie op termijn ook een woning zou komen. In dat geval zal het planschaderisico komen te vervallen.

3.4.5 Manhuisstraat 3

Het perceel aan de Manhuisstraat 3 is direct ten zuiden van het bouwplan gesitueerd. Het betreft een vrijstaand woonhuis, dat met de zijgevel op de planlocatie is georiënteerd.



(bron: Google maps Streetview 2012)

In het vigerende bestemmingsplan rust op de planlocatie al de bestemming 'wonen'. De gronden zijn echter niet voorzien van een bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'. Op het perceel mogen derhalve alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'wonen' worden opgericht en dus geen gebouwen. De maximale hoogte van deze andere bouwwerken bedraagt 2 m, met uitzondering van pergola's en overkappingen met een open constructie die tot 3 m hoog mogen worden opgericht. Op het perceel mag op grond van het huidige bestemmingsplan dus bijna niets gebouwd worden. Door de bouw van een compleet woonhuis met een hoogte van 8,15 meter zal het nieuwe planologische regime nadeliger zijn dan het oude regime.

Het uitzicht vanaf het perceel Manhuisstraat 3 zal zeker wijzigen. Direct ten noorden van het perceel had dit object alleen uitzicht op tuin. Het uitzicht zal nu veranderen in een gebouw van iets meer dan 8 meter hoog. Verder had het object Manhuisstraat 3 vanuit het noorden helemaal geen last van inkijk in de woning of op de tuin, terwijl daar nu een woning komt.

Om deze redenen vormt het object Manhuisstraat 3 een gemiddeld planschaderisico.

3.5 Het risico van schade ten gevolge van een planologische wijziging

3.5.1 Risicoaanvaarding

De wetgever heeft met artikel 6.1 Wro de schade die een grondeigenaar of grondgebruiker lijdt tengevolge van een planologische wijziging, die hem in een nadeliger positie brengt, in beginsel niet voor diens rekening willen laten.

De schade dient echter wel redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de grondeigenaar of grondgebruiker te blijven, indien de schadeveroorzakende planologische wijziging voorzienbaar was.

De eigenaar of gebruiker van onroerend goed wordt derhalve geacht het risico van de schade te hebben aanvaard, indien de schadeveroorzakende planologische maatregelen redelijkerwijs voorzienbaar waren ten tijde van het nemen van zijn beslissingen omtrent aankoop of investering (actieve risicoaanvaarding), of bij zijn beslissingen omtrent het al dan niet benutten van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van zijn gronden (passieve risicoaanvaarding). De nadelige gevolgen van een wijziging van de planologische inzichten komen dan voor rekening van de grondeigenaar of grondgebruiker.

De aspecten actieve en passieve risicoaanvaarding kunnen pas onderzocht worden op het moment van beoordeling van een daadwerkelijk verzoek om planschade. Een en ander zoals reeds vermeld in paragraaf 1.2.

3.5.2 Eigen risico

In de Wro is met betrekking tot verzoeken om planschade een eigen risico van 2% geregeld. In geval van waardevermindering van onroerende zaken betekent bovenstaande dat, indien er sprake is van planschade, het planschadebedrag wordt verminderd met 2% van de waarde van de onroerende zaak direct voor het ontstaan van de schade. Indien het planschadebedrag minder dan 2% van de waarde van de onroerende zaak bedraagt, zal er dus geen schadebedrag hoeven worden uitgekeerd. In het geval van inkomensderving gaat het om 2% van het inkomen direct voor het ontstaan van de schade. De bepalingen ten aanzien van dit eigen risico zijn niet van toepassing indien de schade het gevolg is van wijzigingen van de bestemming of bestemmingsregels van de tot de onroerende zaak behorende grond.

3.5.3 Kosten

De Wet ruimtelijke ordening heeft het bereik van artikel 6.1 (tegemoetkoming planschade) beperkt tot schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak of inkomensderving. Eventuele andere gemaakte kosten, bijvoorbeeld de kosten die een benadeelde heeft gemaakt ter beperking of voorkoming van de schade, worden in de beslissing van burgemeester en wethouders betrokken (artikel 6.3 onder b Wro). Deze kosten worden slechts vergoed voor zover de maatregelen daadwerkelijk dienden ter beperking van de schade. Verder dienen de kosten in een redelijke verhouding te staan tot de hoogte van de schade die zou zijn geleden zonder de schadebeperkende maatregelen. Daarvan is slechts sprake indien deze kosten even hoog of lager uitvallen dan de schade zonder de desbetreffende maatregelen.

Indien bij de schadevaststelling zowel het invoeren van rechts- dan wel deskundigenbijstand als de kosten daarvan redelijk zijn, dan kunnen ook de kosten ten behoeve van juridische en deskundige bijstand deel uitmaken van de te vergoeden schade (artikel 6.5 onder a Wro). Verder vergoeden burgemeester en wethouders de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag om tegemoetkoming van de planschade, indien zij een tegemoetkoming in de planschade toekennen (artikel 6.5 onder b Wro).

4 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er zich planschaderisico's voordoen als gevolg van het bouwplan voor een woonhuis aan de Slotselaan 11a in Rossum met betrekking tot de volgende objecten:

- | | |
|-------------------|-----------------------------|
| - Slotselaan 6 | minimaal planschaderisico; |
| - Slotselaan 11b | gemiddeld planschaderisico; |
| - Manhuisstraat 3 | gemiddeld planschaderisico. |

Bovengenoemde objecten krijgen te maken met een (minimaal tot gemiddeld) nadeli-ger planologisch regime, vanwege een verminderd uitzicht doordat meer bebouwing en hoger mag worden gebouwd dan nu is toegestaan of zij krijgen te maken met iets meer overlast als gevolg van de intensievere gebruiksmogelijkheden.

De waardeverminderingen van de genoemde planschadegevoelige objecten dienen wellicht te worden beoordeeld door een in planschade deskundig taxateur.

Indien door de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel een besluit wordt genomen met betrekking tot de omgevingsvergunning en daadwerkelijk een tegemoetkoming in planschade wordt aangevraagd, zal er ook rekening moeten worden gehouden met onderzoeks- en apparaatkosten. Jurisprudentie vereist dat de gemeente onafhankelijk advies inwint over de vraag of verzoeker in aanmerking komt voor een schadevergoeding en in het bevestigende geval zich laat adviseren over de omvang van de schade. Bij het onderzoek dienen onderzoeksprocedures zorgvuldig te worden uitgevoerd. Bij onderzoekskosten dient enerzijds rekening te worden gehouden met de omstandigheid dat in soortgelijke situaties niet iedere belanghebbende onmiddellijk een claim zal indienen. Ook kan een ruimere kring van verzoekers zich aanmelden. Het is niet in te schatten of er al dan niet beroepsprocedures zullen gaan worden gevolgd. Deze onderzoekskosten komen in principe voor rekening van de gemeente zelf.

Nadrukkelijk merken wij hier nog op, dat voorliggende planschaderisicoanalyse een globale inschatting betreft. De uiteindelijke uitkomst van een daadwerkelijk ingediend verzoek om planschade nadat het plan in werking is getreden, is mede afhankelijk van de peildatum en de dan heersende omstandigheden.

5 Bronnen

5.1 Bestemmingsplannen en overige stukken

- bestemmingsplan 'Rossum en Hurwenen', vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdriel op 27 januari 2011;
- het bouwplan 'woonhuis Slotselaan 11a Rossum', opgesteld door Croonen & van Soest Architecten d.d. 13 december 2011.

5.2 Websites

- Ruimtelijke plannen.nl, geraadpleegd op 14 augustus 2012.
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>
- Kadaster (2012), geraadpleegd op 14 augustus 2012.
<https://www.vindjeeigenhuis.nl/vindjeeigenhuis>
- Google maps streetview, geraadpleegd op 14 augustus 2012.
<http://maps.google.com/>