

Samenvatting Planschade Rapport – Ammerzoden Noord

Opgesteld door: BRO te Boxtel
Datum: 20 mei 2014



Aanleiding

Inveniam B.V. (Ontwikkelaar van Ammerzoden Noord) heeft aan BRO opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse uit te voeren in verband met het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het project "Ammerzoden Noord" aan de Uilecotenweg in Ammerzoden. Het project betreft het realiseren van ca. 63 woningen in Fase I.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van het project zowel ruimtelijk als functioneel niet mogelijk. Derhalve zal een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening doorlopen worden. In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van dit project kan leiden tot reële planschadeclaims.

Normaal Maatschappelijk Risico

In artikel 6.2 Wro is aangegeven dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Wat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft is een aandeel van 2% van de waarde van een onroerende zaak ingeval van indirecte schade of van een inkomen, zowel ingeval van directe als indirecte schade. Of de eventuele planschade onder de forfaitaire drempel van 2% blijft, kan worden bepaald in een taxatierapport.

Voorzienbaarheid

Gelet op de beantwoording van de toerekeningsvragen komt de planschade – met uitzondering van het normaal maatschappelijk risico – voor vergoeding in aanmerking. Hierbij dient voorzienbaarheid in acht te worden genomen. De 'StructuurvisiePlus Maasdriel', welke is vastgesteld op 8 april 2004 door de gemeenteraad, dient als uitgangspunt voor de beoordeling. Hieruit blijkt dat deze ontwikkeling in de lijn der verwachting lag. Dit betekent dat als peildatum voor de voorzienbaarheid 8 april 2004 aangehouden moet worden. Belanghebbenden die na 8 april 2004 hun woning hebben gekocht, konden deze ontwikkeling voorzien en hebben derhalve geen kans op planschade.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat nabij gelegen bedrijven geen reële kans hebben op planschade. Verder komt uit het onderzoek dat enkele woningen, gelegen nabij het plangebied, een mogelijke kans hebben op planschade.