

Exploratief Planschade Rapport

Locatie Munninghofflaan 1 te
Oosterbeek

Datum: 2 maart 2012
Opdrachtgever: Gemeente Renkum
Uitgevoerd door: Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V.

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1	Taxatiewaarden	3
	1.1. Opdrachtnemer	3
	1.2. Opdrachtgever	3
	1.3. Omschrijving beschouwde locatie	3
	1.4. Opdracht	3
	1.5. Bijzonderheden	4
	1.6. Uitgangspunten	4
	1.7. Conclusie explorerend planschade onderzoek	4
DEEL 2	Protocol en conclusie	6
	2.1. Werkwijze	6
	2.2. Gehanteerde definities	6
	2.3. Rekenmethodiek	7
	2.4. Geraadpleegde bronnen	7
	2.5. In- en uitsluitingen	8
	2.6. Informatie	8
	2.7. Disclaimer	8
DEEL 3	WRO naar Wro	8
	3.1. Ontwikkeling planschade WRO naar Wro	8
	3.2. Ontwikkeling planschade WRO naar Wro; gewijzigde grondslag	9
	3.3. Geen gewijzigde systematiek	9
	3.4. Gewijzigde invulling redelijkheidsformule	9
	3.5. Bepaling grenzen normaal maatschappelijk risico	9
	3.6. Aard van de overheidshandeling	10
	3.7. Voorzienbaarheid	10
	3.8. Omvang van de schade	11
	3.9.a. Aard van de schade	11
	3.9.b. Aard van de schade: uitzichtschade	11
	3.10. Wijze van verrekening	11
	3.11.a. Reikwijdte van artikel 6.1	12
	3.11.b. Planschade gevoelige maatregelen onder Wro	12
	3.11.c. Niet planschadegevoelige maatregelen onder Wro	13
	3.11.d. Belangrijke verschillen reikwijdte	13
	3.12. Planschade begrip onder Wro	13
	3.13. Conclusie WRO en Wro	13
	3.14. Uitgangspunten explorerend planschade onderzoek	14
DEEL 4	Situering	14
	4.1. Algemene situering	14
	4.2. Specifieke situering	14
	4.3. Kadastrale gegevens	14
DEEL 5	Locatie Munninghofflaan	16
	5.1. Algemene beschrijving	16
	5.2. Planologische situatie onder 'oude' regime	16
	5.3. Situatie onder 'oude' planologische regime bij maximale invulling	17
	5.4. Situatie onder 'nieuwe' planologische regime bij maximale invulling	18
	5.5. Vergelijking planologische situatie	20
	5.6. Beoordeling optredende voordelen en nadelen in kader Wro	20
DEEL 6	Conclusie	23
	6.1. Conclusie explorerend planschade onderzoek	23

1. Taxatiewaarden

1.1. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V.
Adres	Sweerts de Landasstraat 27
Postcode	6814 DA
Plaats	Arnhem
Telefoon	026 - 355 21 00
Email	bedrijfsmakelaars@s-t.nl

1.2. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Renkum
In persoon van	Dhr. D. Dohnalek
Adres	Generaal Urquhartlaan 4
Postcode	6861 GG
Plaats	Oosterbeek

1.3. Omschrijving beschouwde locatie

Omschrijving	<p>De beschouwde locatie, waar de planologische ontwikkeling betrekking op heeft, is gesitueerd aan de Munninghofflaan 1 te Oosterbeek. Voorheen was er op het perceel een onderwijsorganisatie gevestigd. De voorgaande bebouwing is thans gesloopt waardoor het perceel inmiddels een omheinde bouwkafeel is geworden.</p> <p>De directe belendingen van het perceel zijn woonhuizen die deels in de sociale sector vallen en deels in de vrije sector. In de nabijheid van het perceel zijn ook objecten gelegen die een gebruiksfunctie bijzondere doeleinden hebben.</p> <p>Het perceel heeft een hoeksituering en heeft derhalve aan een kant een vrije situering. Een direct aangrenzende bebouwing betreft een hoekwoning gelegen aan de Wouter Klaassenlaan 18.</p> <p>Het perceel aan de Munninghofflaan 1 valt thans onder het vigerende bestemmingsplan "Oosterbeek 1983".</p> <p>De totale perceelsgrootte van het perceel, waarop de voorgenomen planologische ontwikkelingen betrekking hebben, bedraagt ongeveer 13 are en 65 ca.</p>
Adres	Munninghofflaan 1
Plaats	Oosterbeek

1.4. Opdracht

Op 10 januari heeft de opdrachtgever de opdracht verstrekt aan opdrachtnemer. De opdracht bestaat uit het uitvoeren van een explorerend planschade onderzoek betreffende de voorgenomen planologische ontwikkelingen bij het perceel gelegen aan de Munninghofflaan 1 te Oosterbeek. De rapportage zal een verkenning geven van de vraag of er sprake is van een wijziging van het planologisch regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Een inschatting zal gemaakt dienen te worden of de eventueel gevonden schade redelijkerwijs geheel of ten dele ten laste van de aanvrager moet blijven en of de schadevergoeding op een andere manier is verzekerd.

De peildatum van de rapportage wordt gelijk gesteld met de datum waarop de nieuwe planologische situatie in werking is getreden.

De rapportagedatum is vastgesteld op 2 maart 2012.

Bij de opdracht werden geen nadere instructies door de opdrachtgever verstrekt, anders dan in de rapportage vermeld staan.

1.5. Bijzonderheden

Op dit explorerende planschadeonderzoek zijn geen bijzonderheden, zoals speciale, ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing. Het betreft een eerste verkenning van planschade, omdat de nieuwe planologische situatie nog niet officieel in beeld is gebracht. De in impressies geschetste ontwikkelingen worden in het explorerende planschade onderzoek gelijk gesteld aan de maximale bebouwingmogelijkheden die aanwezig zijn in de nieuwe planologische situatie.

De impressies en schetsen van de voorgenomen bebouwing zijn beschikbaar gesteld door de opdrachtgever. In de bijlage van het rapport zijn deze bijgevoegd.

1.6. Uitgangspunten

Het explorerende planschade onderzoek vindt oorsprong in de op 1 juli 2008 in werking getreden nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 6.1 van de Wro bevat een regeling getiteld 'Tegemoetkoming in de schade'. Deze regeling komt in de plaats van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Uitgangspunten van een eventuele waardevermindering conform Wro:

Er dient een vergelijk te worden gemaakt tussen de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor en onmiddellijk na de aan te houden peildatum, te weten waarop het beweerdelijke schadeveroorzakende besluit rechtskracht heeft gekregen.

***NB.** Het gaat hierbij niet om de beantwoording van de vraag of vanuit de subjectieve beleving van de aanvrager sprake is van een voor vergoeding in aanmerking komende schade, maar of, gezien vanuit de positie van een redelijk denkend en handelend koper, het betreffende object als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan in waarde is verminderd. Bepalend daarbij is de objectieve marktwaarde: de prijs die een redelijk denkend en handelend koper van de onroerende zaak daarvoor bereid zou zijn te betalen op de relevante peildatum.*

1.7. Conclusie explorerend planschade onderzoek

Indirecte Planschade:

Het explorerende planschadeonderzoek stelt dat er in een eerste verkenning geen sprake is van indirecte planschade betreffende de planologische ontwikkelingen bij de locatie Munninghofflaan 1 te Oosterbeek. Het explorerende planschade onderzoek heeft de conclusie dat er geen waardedaling optreedt van de aangrenzende bebouwing als een direct gevolg van de nieuwe planologische situatie. In een eerste verkenning vallen de opgetreden voordelen in hoofdlijnen weg tegen de opgetreden nadelen, ook met het oog op het te aanvaarden maatschappelijk risico dat elke burger dient te dragen.

NB. van directe planschade is in de onderhavige situatie geen sprake, daar waar de gebruiksfunctie en mogelijkheden van de omliggende percelen ongewijzigd blijven. De nieuwe planologische situatie heeft alleen betrekking op het perceel gelegen aan de Munninghofflaan 1 te Oosterbeek.

Voor zover de schade beneden de forfaitaire 2%-grens van artikel 6.2 Wro blijft, mag het bestuursorgaan volstaan met een verwijzing naar deze wettelijke regel ter motivering een (gedeeltelijke) afwijzing van de aanvraag. Een nadere motivering is onder de Wro niet nodig.

Wij maken u erop attent dat dit rapport, noch als geheel noch in gedeelten, in enige vorm mag worden gepubliceerd zonder onze vooraf gegeven schriftelijke toestemming, aan welke toestemming wij voorwaarden kunnen verbinden met betrekking tot de wijze van publicatie.

Om formele redenen benadrukken wij dat dit rapport uitsluitend bestemd is ten behoeve opdrachtgever en dat door ons geen verantwoordelijkheid wordt aanvaard voor gebruik van dit rapport jegens derden, tenzij dit geschiedt met schriftelijke toestemming onzerzijds.

Op deze rapportage zijn de volgende genoemde algemene voorwaarden van toepassing, Algemene Voorwaarden NVM voor Professionele Opdrachtgevers (versie februari 2006) en de Voorwaarden Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. (versie mei 2008).

Aldus naar beste kennis en wetenschap gedaan en namens Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. op 3 maart 2012 ondertekend door:



Drs. A.M. Zijerveld RT SV
Gecertificeerd taxateur bedrijfsmatig vastgoed
Ingeschreven bij VastgoedCert.
onder nummer BV 02.111.2580 SV

Verbonden aan:
Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V.
Sweerts de Landasstraat 27
Postbus 588
6800 AN ARNHEM

2. Protocol en conclusie

2.1. Werkwijze

Voorafgaande aan de uitvoering van deze rapportage zijn de uitgangspunten van het explorerende planschade onderzoek in overleg met de opdrachtgever vastgesteld. Nadat de uitgangspunten zijn vastgesteld zijn de taxateurs van Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. tot uitvoering overgegaan.

De voorlopige resultaten van het onderzoek zijn vervolgens besproken met de opdrachtgever waarna noodzakelijke wijzigingen zijn doorgevoerd. De eventuele wijzigingen zijn uitsluitend noodzakelijk geworden wegens aanvankelijke feitelijke onjuistheden.

Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars Arnhem is gereguleerd door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). De aanduiding 'Regulated by RICS' bevestigt dat een bedrijf een strikte gedragscode hanteert en de hoogste professionele en ethische normen nastreeft. Gereguleerde bedrijven worden gecontroleerd door een van de toonaangevende regelgevende instanties ter wereld en laten zo zien dat ze een strikte gedragscode onderschrijven en de hoogste professionele en ethische normen naleven.

Op deze rapportage zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie februari 2006) van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) van toepassing.

Deze rapportage is opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2007 (8th edition) gepubliceerd door de International Valuation Standards Committee (IVS 2007).

2.2. Gehanteerde definities

Het betreft een explorerend planschade onderzoek. Er zijn twee verschillende soorten planschade te onderscheiden, wetende, directe en indirecte planschade. In het rapport wordt alleen een eventuele mogelijkheid van het optreden van indirecte schade belicht, omdat er geen planologische verandering plaatsvindt betreffende de omliggende percelen. De gebruiksfunctie en bebouwingsmogelijkheden van de omliggende percelen zal niet veranderen:

Onder planschade wordt verstaan Ad. 1:

Ad. 1 Planschade

Waardevermindering als een percentage van de waarde voorafgaande aan de planologische mutatie.

Onder indirecte planschade wordt verstaan Ad. 2:

Ad. 2 Indirecte planschade

Indirecte planschade kan het gevolg zijn van de uitvoering van hetgeen de planologische wijziging mogelijk maakt. Er kan pas sprake zijn van indirecte planschade als de schade het gevolg is van de aanwezigheid van hetgeen planologisch mogelijk is gemaakt door het nieuwe planologische regime. Indirecte planschade kan ook optreden als gevolg van het gebruik van gronden of gebouwen, welk gebruik door het nieuwe regime mogelijk is gemaakt.

Onder indirecte schade wordt verstaan:

- uitzichtverlies
- privacy aantasting
- overlast (geluid-verlichting)
- toename sociale onveiligheid
- verminderde zon- en daglichttoetreding
- toename verkeer- en parkeerdruk
- (verdere) aantasting situeringswaarde

Bij het explorerende planschade onderzoek zullen alle genoemde factoren betreffende indirecte planschade belicht worden en in de conclusie worden meegenomen.

2.3. Rekenmethodiek

Teneinde te komen tot een objectieve bepaling van de marktwaarde van de aangrenzende onroerende zaak voor en na de planologische mutatie, wordt veelal gebruik gemaakt van de zogenoemde vergelijkingsmethode. Alsdan wordt de waarde van vergelijkbaar onroerend goed op de peildatum in de beoordeling betrokken. De referenties dienen zodanig te zijn dat deze inzicht geven in de prijs die een redelijk denkend en handelend koper voor het onroerend goed op de peildatum onder het oude en onder het nieuwe planologische regime zou bedingen. De prijzen van vergelijkbare woningen in en rond de betreffende plaats, die in de afgelopen jaren zijn verkocht, worden daarbij veelal gemiddeld en teruggerekend naar de waarde op het in acht te nemen peilmoment. Vanzelfsprekend dienen de vergeleken objecten wat betreft ligging, inhoud en oppervlakte vergelijkbaar te zijn met het te taxeren object en dient ook rekening te worden gehouden met factoren als bouwjaar, kwaliteit, uitrusting en dergelijke.

In een explorerend planschade onderzoek worden er twee scenario's beschouwd. Het eerste scenario beschouwt de omliggende onroerende zaak onder de 'oude' planologische situatie' en het tweede scenario beschouwt de omliggende onroerende zaak onder de 'nieuwe' planologische situatie.

Om tot een inzicht in eventuele planschade te komen is in de rapportage gebruik gemaakt van de Comparatieve Methode (Ad.1)

Hieronder wordt verstaan:

Ad.1 Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met aanwezige referentietransacties, die aanwezig van vergelijkbare objecten in dezelfde wijk, gemeente of in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke omstandigheden, zoals het woonoppervlakte, perceelsgrootte, niveau van afwerking en situering. Verschillen in deze, bij het getaxeerde object ten opzichte van de referentieobjecten dienen van een positieve dan wel negatieve correctie te worden voorzien. Vergelijkingsobjecten komen veelal uit kadastrale recherche of raadpleging van de registers van de kring van makelaars o.g.

Bij de bepaling van een eventuele planschade blijft het criterium:

Welke invloed kent een redelijk handelend koper qua waarde toe aan de planologische mutatie.

NB. De Wro stelt dat indien er geen sprake is van de aanwezigheid van indirecte planschade er geen waardering hoeft te geschieden. Dit omdat er geen sprake is van een optredende waardevermindering van de onroerende zaak, die buiten het normaal maatschappelijk risico valt.

2.4. Geraadpleegde bronnen

Eigendom	
Akte van levering	ja ; omliggende onroerende zaak Wouter Klaassenlaan 18; vaststellen van mate van voorzienbaarheid.
Kadastrale gegevens	ja ; locatie Munninghofflaan 1 Oosterbeek en omliggende percelen.
Technische gegevens	
Plattegronden	ja plattegronden en impressies van het nieuw te ontwikkelen appartementencomplex; gegevens door opdrachtgever verstrekt.
Milieu aspecten Munninghofflaan 1	
Asbest certificaat	neen
Bodemonderzoek	neen
Certificaat van bodemsanering	neen
Gemeentelijke informatie	neen

Publiekrechtelijke bepalingen

Bestemmingsplan	<i>ja vigerend bestemmingsplan ; gebruiksfunctie en bebouwingsvoorschriften onder nieuwe planologische situatie; deze wordt gelijk gesteld aan de huidige impressies.</i>
Bestemmingsbepalingen	<i>ja</i>
Voorbereidingsbesluit	<i>neen</i>
Bouwvergunning	<i>neen</i>
Bouwvoorschriften	<i>ja bij bestemmingsplan</i>
Milieueffect rapportage	<i>neen</i>

2.5. In- en uitsluitingen

Tenzij uitdrukkelijk hieronder anders vermeld zijn de definities van bijlage 1 en de voorwaarden van bijlage 2 van deze rapportage van toepassing.

De volgende in- en uitsluitingen zijn van toepassing op deze rapportage:

Omzetbelasting: alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met BTW.

2.6. Informatie

Het explorerende planschade onderzoek is gebaseerd op inspectie van de onroerende zaak op locatie, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden. Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard indien mocht blijken dat de gestelde informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

2.7. Disclaimer

Afzonderlijke beschouwingen kunnen binnen de rapportage niet afzonderlijk worden beschouwd. De parameters, gehanteerd in de rapportage, kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandige gegevens gebruikt worden.

Een eventuele aanwezige rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd en te worden gehanteerd als slechts een indicatie en kan uitdrukkelijk afwijken van overige conclusies. Meerdere scenario's kunnen binnen de rapportage zijn doorgerekend, maar behoeven niet allen vermeld te zijn.

De rapportage is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de bij de rapportage behorende opdracht. Het rapport mag niet ter beschikking worden gesteld aan derden, tenzij met voorafgaande toestemming.

3. WRO naar Wro; Verwoording uitgangspunten explorerend planschadeonderzoek

3.1 Ontwikkeling planschade WRO naar Wro

Om vast te kunnen stellen of er sprake is van planschade en in welke mate deze schade kan worden toegekend is het belangrijk de achtergrond te kennen van de Wro. Met name de overgang van de WRO naar Wro en de gedachtengang hierachter van de wetgever is belangrijk om een goede inschatting van planschade te kunnen maken. In dit hoofdstuk zal deze achtergrond, die noodzakelijk is voor een goede inschatting van planschade, beschreven worden.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.1 van de Wro bevat een regeling getiteld 'Tegemoetkoming in schade'. Deze regeling is in de plaats gekomen van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Belangrijk hierbij is de gedachtengang van de wetgever te volgen, die bij de wetswisseling speelde. Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel voor de 'nieuwe' Wro deelde de Minister van VROM de Kamer mede, dat 'de nieuwe planschaderegeling een versoering is ten opzichte van de regeling in de huidige WRO'.

In het explorerende planschade onderzoek is de wetstransitie aangehouden. Het kernartikel van deze tegemoetstelling komt er op neer dat burgemeester en wethouders degene 'die in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een van de limitatief in artikel 6.1, lid 2 opgesomde planologische maatregelen op aanvraag een tegemoetkoming toe kennen, voorzover de tegemoetkoming niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voorzover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Verwacht wordt dat grote delen van de toepassing van artikel 49 WRO, ook bij toepassing van artikel 6.1 Wro van belang zullen blijven.

3.2 Ontwikkeling planschade WRO naar Wro; Gewijzigde grondslag

Een belangrijke wijziging in de grondslag van de Wro, is dat de Wro niet voorziet in de vergoeding van planschade, maar slechts in een tegemoetkoming in planschade. Onder de werking van artikel 6.1 Wro komt planschade die 'redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven voor een tegemoetkoming in aanmerking.

De memorie van toelichting die behoort bij het wetsvoorstel Wro, laat zien dat er bewust is gekozen voor een wijziging in de terminologie waarbij er een ander uitgangspunt ten grondslag ligt. Heel duidelijk dient naar voren te komen dat onder de Wro, anders dan in artikel 49 WRO, geen aanspraak bestaat op een vergoeding van de gehele schade ten gevolge van concreet aangeduide besluiten krachtens de Wro. Alleen die schade wordt vergoed welke uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het maatschappelijke risico, dat elke burger behoort te dragen. In die zin is het meer juist te spreken van een tegemoetkoming in de schade, dan van een schadevergoeding, aldus de memorie van toelichting.

Uitgangspunt is dat een ieder die deel uit maakt van de samenleving te maken krijgt met feitelijke of juridische veranderingen, al dan niet door de overheid geëntameerd en in beginsel ook het risico draagt dat nadelige gevolgen verbonden zijn aan deze veranderingen. Een individu dat een nadeel ondervindt ten gevolge van een ontwikkeling in de samenleving, behoort dit nadeel in beginsel zelf te dragen.

3.3 Geen gewijzigde systematiek Wro

Onder de werking van afdeling 6.1 Wro zal naar algemene mening de beoordelingssystematiek van aanvragen om compensatie van planschade niet wijzigen ten opzichte van de systematiek van artikel 49 WRO. De structuur van de tekst van artikel 6.1 is nauwelijks gewijzigd ten opzichte die van de structuur van artikel 49 WRO. Artikel 6.1, 6.2 en 6.3 Wro bepalen dat in geval van planschade een tegemoetkoming wordt toegekend voorzover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Daarvan uitgaande kan gesteld worden dat het bij de beoordeling in aanmerking nemen van het normaal maatschappelijk risico een uitwerking, nieuwe invulling vormt van de zogenaamde redelijkheidsformule. De beoordelingssystematiek wijzigt dus niet, wel de invulling van de redelijkheidsformule.

3.4 Gewijzigde invulling redelijkheidsformule

De redelijkheidsformule blijft ook onder werking van artikel 6.1 Wro een algemene formule waaronder mogelijke verweren zijn begrepen, die het beslissende bestuursorgaan aan de aanvrager kan tegenwerpen ter motivering van het standpunt, dat door de planologische maatregel veroorzaakte schade geheel, of gedeeltelijk voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. De vraag of de schade al dan niet binnen het normaal maatschappelijk risico valt, de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken, dienen in ieder geval in de beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming betrokken te worden. Deze formulering biedt ruimte om ook andere, niet uitdrukkelijk in de wet vermelde factoren en omstandigheden, in de totale beoordeling te betrekken.

3.5 Bepaling grenzen normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.1 van Wro bezit een wijziging van de redelijkheidsformule, die hoofdzakelijk bestaat uit de introductie van de regel dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade niet wordt vergoed (artikel 6.2 lid 1 Wro). De wetgever is thans van opvatting, dat er geen aanspraak bestaat op een vergoeding van de gehele schade ten gevolge van concreet aangeduide besluiten krachtens de Wro. Alleen die schade wordt vergoed welke uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het maatschappelijke risico, dat elke burger behoort te dragen. Schadevergoeding is

tegemoetkoming geworden. De leden 2 en 3 van artikel 6.2 Wro zijn van belang bij het een invulling geven van het begrip een normaal maatschappelijk risico. Ondanks het feit dat deze artikelen een gedeeltelijke invulling hiervan geven, verstrekken zij wel handvatten. Er wordt een minimum-forfait gesteld voor indirecte schade, kort gezegd van 2% van het inkomen of de waarde van de onroerende zaak. Bij indirecte schade zal onder omstandigheden ook een hogere drempel dan de 2% drempel mogen worden gehanteerd.

Van essentieel belang in deze, of een bepaald geval van schade die het gevolg is van een planologische maatregel binnen het normale maatschappelijke risico valt, is de volgende uitspraak van de Hoge Raad, welke ook de leidraad vormt van dit explorerende onderzoek naar de aanwezigheid van eventuele planschade betreffende de locatie aan de Munninghofflaan 1 te Oosterbeek:

De vraag of in een bepaald geval de gevolgen van een overheidshandeling buiten het normale maatschappelijk risico of het normale bedrijfsrisico vallen, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang kan hierbij onder meer zijn enerzijds de aard van de overheidshandeling en het gewicht van het daarmee gediende belang alsmede in hoeverre die handeling en de gevolgen daarvan voorzienbaar zijn voor de derde die als gevolg daarvan schade lijdt, en anderzijds de aard en de omvang van de toegebrachte schade.

Het komt er dus op neer, dat bij de invulling van het begrip normaal maatschappelijk risico, in beginsel alle omstandigheden van belang, in de overweging betrokken moeten worden.

3.6 Aard van de overheidshandeling: wijziging van planologische regimes

In algemene termen geformuleerd valt er aan de aard van de bij toepassing van artikel 6.1 Wro relevante schadeoorzaken weinig abnormaals te onderkennen. Het is immers een normale maatschappelijke ontwikkeling dat ruimtelijke inzichten en, daaruit vloeiende bestemmingsplannen in de loop der tijd wijzigen. Aan artikel 6.1 Wro, ligt anders dan aan artikel 49 WRO, veeleer de gedachte ten grondslag dat een individu dat nadeel ondervindt van een rechtmatige planologische maatregel, dit nadeel in beginsel zelf behoort te dragen. De aard van de planologische wijziging, de voorzienbaarheid daarvan en de aard en omvang van de eventuele schade dragen bij tot het wel of niet aanwezig zijn van een uitzonderlijke situatie.

3.7 Voorzienbaarheid: aard en inhoud van de wijziging van het planologische regime

De voorzienbaarheid in verband met risicoaanvaarding blijft een eminente rol spelen in de bepaling van planschade. Voorzienbaarheid kan een terdege rol spelen bij de invulling van een normaal maatschappelijk risico. Bij de invulling van het normaal maatschappelijk risico wordt de voorzienbaarheid mede beoordeeld aan de hand van wat wel het normale verwachtingspatroon wordt genoemd. Dit houdt het normale patroon van verwachtingen en risico's in. Het gebruikelijke verwachtingspatroon in dit verband wordt mede bepaald door normale maatschappelijke ontwikkelingen en de dienaangaande van de overheid redelijkerwijs te verwachten maatregelen. Impliciet of expliciet wordt daarbij niet zelden als maatstaf gehanteerd, of het nieuwe planologische regime in het algemeen, gelet op de aard van de nieuwe bestemming, al dan niet als uitzonderlijk kan worden aangemerkt.

Tevens wordt, in samenhang daarmee, als maatstaf gehanteerd of de planologische wijziging, in aanmerking genomen onder meer de bestaande structuur en het bestaande karakter van de omgeving en de feitelijke inrichting en (oude) planologische bestemming daarvan, in de lijn der verwachtingen lag. Naarmate de concrete planologische wijziging, daarvan uitgaande, meer in de lijn der verwachtingen lag, bestaat er meer aanleiding de conclusie te trekken dat de schade binnen het normale maatschappelijk risico valt. In deze benadering ligt een element van voorzienbaarheid besloten. Het verschil in voorzienbaarheid in het kader van actieve risicoaanvaarding is vooral gelegen in de mate van 'hardheid' van de voortekenen, en wellicht ook in het ontbreken van een harde peildatum.

Voortekenen voor een bepaalde planologische ontwikkeling zouden in dat kader ook kunnen worden gezien in bijvoorbeeld de (destijds bestaande) structuur en/of karakter van de omgeving, de ligging en feitelijke inrichting van de bepaalde gronden, de bestaande bebouwing daarvan, en de destijds geldende (juridische) bestemming, of althans in dit soort omstandigheden, bezien hun onderlinge samenhang.

Een essentieel verschil in voorzienbaarheid, is thans dat deze voorzienbaarheid in het kader van de invulling van het normale maatschappelijke risico, niet altijd, zonder meer voldoende is om te concluderen dat de schade voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten. Ook de andere omstandigheden van het geval, waaronder de omvang van de schade, dienen in de beoordeling te worden betrokken.

3.8 Omvang van de schade

De omvang van de schade is een van de factoren die (mede kunnen) bepalen, of schade al dan niet binnen het normale maatschappelijke risico valt. Dit is een belangrijk verschil met artikel 49 WRO. Bij toepassing van afdeling 6.1 Wro zal in bepaalde gevallen de omvang van de schade op zichzelf reeds voldoende zijn om te concluderen, dat de schade binnen het normaal maatschappelijk risico valt. Voor zover de schade beneden de forfaitaire 2%-grens van artikel 6.2 Wro blijft, mag het bestuursorgaan volstaan met een verwijzing naar deze wettelijke regel ter motivering een (gedeeltelijke) afwijzing van de aanvraag. Een nadere motivering is onder de Wro niet nodig.

Bij een indirecte schade kan een hogere percentuele drempel aangelegd worden, nadat de reguliere procedure, inclusief deskundige advisering is gevolgd. De beoordeling kan in de regel pas plaatsvinden, nadat de conclusie getrokken is dat er sprake is van een planologische verslechtering die tot schade met een bepaalde omvang heeft geleid.

3.9.a Aard van de schade

Wat de aard van de schade betreft, heeft de wetgever reeds op voorhand enige schadessoorten van een tegemoetkoming uitgesloten. Daarenboven sluit de aard van de schadeoorzaken, genoemd in artikel 6.1 Wro, vrijwel uit dat bepaalde schadessoorten zich zullen voordoen. Personenschade en zaaksschade zullen zelden of nooit aan de orde zijn bij toepassing van artikel 6.1 Wro.

Het zal vrijwel altijd gaan om zuivere vermogensschade en binnen deze schadessoorten komen enkel inkomensderving, de waardevermindering van een onroerende zaak, de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand, en de wettelijke rente voor tegemoetkoming in aanmerking komen.

Mogelijk komt bij de invulling van het begrip normaal maatschappelijk risico enige betekenis toe aan de aard van de aantasting (directe of indirecte schade) en de aard van de schadefactor, zoals bijvoorbeeld uitzichtschade, inzichtschade (aantasting privacy), verminderde zichtbaarheid, geluidshinder, trillingshinder, luchtvervuiling, veiligheidsrisico, verminderde lichtinval, omrijdschade en een veranderde omgevingskarakteristiek.

3.9.b Aard van de schade: Uitzichtschade

In de rechtspraak is bij herhaling bevestigd dat geen (blijvend) recht op vrij uitzicht bestaat en dat zodanig recht ook niet kan worden ontleend aan het voorheen geldende bestemmingsplan. In oudere planschaderechtspraak werd dienaangaande overwogen dat de opvatting dat niemand blijvend rechten kan ontlenen aan een vrij uitzicht niet rechtvaardigt dat het vervallen van een vrij uitzicht zonder meer binnen het normaal maatschappelijk risico valt en derhalve niet voor een vergoeding op de voet van artikel 49 WRO in aanmerking komt.

Deze lijn in de rechtspraak impliceerde dat de enkele omstandigheid dat schadefactor is gelegen in aantasting van uitzicht niet zonder meer betekent dat de schade reeds daarom binnen het normaal maatschappelijke risico valt. Deze factor kan echter wel aan dit oordeel bijdragen, zulks in samenhang met de overige van belang zijnde omstandigheden van het geval, zoals bijvoorbeeld de aard van de bebouwing, het karakter van het dorp, of althans het betreffende gebied. Artikel 6.2 van Wro neigt terug te gaan naar de hiervoor geschetste lijn waarin het argument dat niemand blijvend rechten kan ontlenen aan een vrij uitzicht zonder meer voldoende is om te concluderen, dat de schade binnen het normaal maatschappelijk risico valt, maar het kan wel bijdragen aan het trekken van deze conclusie.

3.10 Wijze van verrekening van normaal maatschappelijk risico

In de praktijk wordt het maatschappelijke risico op verschillende wijze verrekend. Het was in het verleden het meest gebruikelijk dat bij het verrekenen van het normaal maatschappelijk risico een benadering werd gevolgd waarin adviseurs van bestuursorganen eerst een onderscheid maakten tussen schades met een grote omvang (in tijdsduur en geld) en andere schades. Deze methode wordt thans nog wel gevolgd.

Het onderscheid tussen schades met een grote omvang en andere (niet voor compensatie in aanmerking komende) schades werd doorgaans niet geobjectiveerd. Vervolgens wordt bij schades met een grotere omvang een korting variërend van 15 tot 25% van het schadebedrag en daarmee wordt veelal volstaan. Soms wordt de hantering van een percentuele korting gecombineerd met het toepassen van een beperkte kapitalisatiefactor voor de berekening van inkomensschade, of wordt althans slechts inkomensschade over een beperkt aantal jaren vergoed.

Ad. classificatie:

ABRS 14-07-2010 (BN1157)

- enigszins nadelig	1 – 5 %
- zwaar	5 – 10 %
- bovenmatig zwaar	10 %

In het planschade onderzoek wordt uitgegaan van artikel 6.2 lid 2 sub a Wro: 2% waardevermindering

Ter voorbeeld:

een bezinepomphouder die geconfronteerd werd met een voor hem nadelig verkeersbesluit kreeg een korting wegens normaal maatschappelijk risico van 40% en werd de inkomensschade gekapitaliseerd met een in vergelijking met de onteigeningssystematiek lagere kapitalisatiefactor.

Door middel van de hantering van een kortingspercentage in vorenbedoelde zin, wordt tot uitdrukking gebracht of, en zo ja in hoeverre de betrokken ondernemer met een wijziging van de situatie, waardoor hij nadeel kan ondervinden, rekening kon houden (kort gezegd de factor voorzienbaarheid).

3.11.a Reikwijdte van artikel 6.1 Wro

De nieuwe Wro kent een aantal andere planologische maatregelen dan de WRO. Dit houdt in dat ook andere schadeoorzaken planschadegevoelig zijn gemaakt. Een belangrijk verschil met de WRO is dat inmiddels flexibiliteitsbepalingen en aanwijzingen niet langer planschade gevoelig zijn. De toepassing van een soort flexibiliteitsbepalingen (binnenplanse ontwikkelingen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen e.d.) zijn dat daarentegen wel.

3.11.b Planschade gevoelige maatregelen onder Wro

Evenals artikel 49 WRO, bevat het tweede lid van artikel 6.1 Wro een opsomming van planschadegevoelige maatregelen. Het betreft:

- * Bepalingen van een bestemmingsplan of een inpassingsplan, de daarin eventueel begrepen flexibiliteitsbepalingen;
- * Besluiten strekkende tot toepassing van flexibiliteitsbepalingen;
- * Gemeentelijke, provinciale, of rijksprojectbesluiten;
- * (Buitenplanse) ontheffingen (al dan niet tijdelijk);
- * Besluiten strekkende tot aanhouding van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning;
- * Bepalingen van een beheersverordening, inclusief ontheffingen en besluiten strekkende tot buiten toepassing verklaring van zodanige verordening;
- * Bepalingen van een provinciale verordening, of een algemene maatregel van bestuur, houdende een grond tot weigering van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning.

3.11.c Niet planschadegevoelige maatregelen onder Wro

Evenals onder de WRO worden onder de werking van de Wro verschillende planologische maatregelen niet onder de werking van de planschaderegeling gebracht. Daarbij kan men denken aan:

- * Gemeentelijke, provinciale en nationale structuurvisies;
- * Voorbereidingsbesluiten als bedoeld in artikel 3.7 Wro, ook niet als een voorbereidingsbesluit gebruiksverboden als bedoeld in artikel 3.7, derde en vierde lid Wro;
- * Aanwijzingsbesluiten als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, artikel 4.4, eerste lid, artikel 3.8 zesde lid Wro;
- * Flexibiliteitsbepalingen die deel uitmaken van een bestemmingsplan of een inpassingsplan;
- * Een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro, ook al biedt zodanig plan een grond voor weigering van een bouwvergunning (artikel 44, eerste lid) en ook al kan zodanig plan een uitvoeringsverbod bevatten;
- * Besluiten omtrent verlening of intrekking van een sloop- of aanlegvergunning;
- * Bepalingen van een provinciale verordening, of een algemene maatregel van bestuur, voor zover niet houdende een grond tot weigering van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning;
- * Nadere regels als bedoeld in artikel 3.37 Wro;

3.11.d Belangrijke verschillen reikwijdte

Een belangrijk verschil met de WRO is, zoals gezegd, dat onder de nieuwe Wro flexibiliteitsbepalingen als bedoeld in artikel 3.6 Wro, die deel uitmaken van bestemmingsplannen en inpassingsplannen, alsmede aanwijzingen, niet langer planschadegevoelig zijn. De toepassing van dit soort flexibiliteitsbepalingen (binnenplanse ontheffingen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen en nadere eisen) is dat wel. In het achterhoofd moet worden gehouden dat dit kan leiden tot een versobering van het recht op compensatie van planschade.

3.12 Planschadebegrip onder Wro

De Wro kent, anders dan voorheen, een wettelijke beperking van schadesoorten die voor een tegemoetkoming in aanmerking komen. Slechts waardevermindering van onroerende zaken en inkomensderving komen daarvoor in aanmerking. Schade in de vorm van tijdelijke genotsderving komt dus niet op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking.

3.13 Conclusie WRO en Wro

Belangrijke delen van het planschaderecht, zoals dat tot stand is gekomen bij de toepassing van artikel 49 WRO (oud), zullen onder de werking van de nieuwe Wro van belang blijven. De Wro zal echter zonder enige twijfel tot een aanzienlijke versobering leiden van het recht op vergoeding van planschade. Benadeelden hebben niet langer recht op planschadevergoeding, maar kunnen hoogstens aanspraak maken op een tegemoetkoming in de planschade. Met name het invullen van de redelijkheidformule onder de Wro zal tot versobering leiden.

3.14. Uitgangspunten explorerend planschade onderzoek

Bovengenoemde ontwikkelingen binnen de Wet ruimtelijke ordening leiden tot de volgende gehanteerde uitgangspunten in het explorerende planschade onderzoek. Op basis van deze uitgangspunten vindt de uiteindelijke conclusie haar oorsprong:

1. grondslag voor het onderzoek vormt artikel 6.1 Wro
2. leidraad van het explorerende onderzoek is de redelijkheidsformule en de variabele voorzienbaarheid.
3. de aard van de schade die is opgetreden door de nieuwe planologische ontwikkelingen.
4. de aanwezigheid van het normale maatschappelijke risico.
5. beschouwen van de planschadegevoelige maatregelen onder de Wro

Deze genoemde punten en de hiermee in het verlengde liggende overwegingen vormen de leidraad van het explorerende planschade onderzoek. De invulling van deze punten leiden tot de algemene conclusie van de rapportage.

4. Situering

4.1. Algemene situering

De locatie waar de planologische wijziging gaat plaatsvinden is gesitueerd aan de Munninghofflaan 1 te Oosterbeek. Oosterbeek is de grootste plaats van de gemeente Renkum, in de Nederlandse provincie Gelderland. De plaats heeft circa elfduizend inwoners, en beschikt over een spoorwegstation. Hier vandaan loopt een trolleybuslijn richting Arnhem.

De gemeente Renkum is een dorp en de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente in de Nederlandse provincie Gelderland. De gemeente telt ongeveer 31.500 inwoners (1 april 2011, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 47,12 km². De gemeente Renkum maakt deel uit van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

4.2. Specifieke situering

De specifieke situering van de locatie is de Munninghofflaan 1 te Oosterbeek. Het perceel heeft een hoeksituering en heeft een ligging in een ruim opgezette woonwijk. De omliggende woonbebouwing bestaat hoofdzakelijk uit rijtjeswoningen en twee-onder-eenkapwoningen. Aan de overzijde van het perceel is kantoor- en bedrijfsruimte gevestigd.

Schuin aan de overkant van het perceel, aan de generaal Urquhartlaan, zijn enige objecten gelegen die ook een gebruiksfunctie bijzondere doeleinden algemeen hebben. De belendingen van het object, gezien vanaf de plankaart, zijn percelen die een woonfunctie hebben en percelen die een gebruiksfunctie bijzondere doeleinden algemeen hebben.

Gemeld dient echter te worden dat het perceel, waar de planologische verandering gaat plaatsvinden, qua situering het meest in de woonwijk aan de Wouter Klaassenlaan valt, ondanks dat enige objecten met een bijzondere doeleinden gebruiksfunctie nabij zijn gelegen.

Het voorgaande gebruik van het perceel was een onderwijsfunctie. Er was een school gevestigd.

4.3. Kadastrale gegevens

Het perceel waar de planologische ontwikkelingen gaan plaatsvinden staat op 16 februari 2012 geregistreerd bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op naam van de Gemeente Renkum, Generaal Urquhartlaan 4, 6861 GG Oosterbeek.

Volgens het uittreksel (kadastraal bericht inzake grondpercelen), verstrekt door de Dienst voor het Kadaster en openbare registers is het perceel kadastraal bekend onder (zie ook bijlage):

Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Munninghofflaan 1	Oosterbeek	C	4254	13 a 65 ca

Het perceel waarop de naastgelegen woning is gelegen, die binnen het explorerende planschade onderzoek valt, staat op 16 februari 2012 geregistreerd bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op naam van Petrus Joseph van Leijen, Wouter Klaassenlaan 18, 6861 GL Oosterbeek.

Volgens het uittreksel (kadastraal bericht inzake grondpercelen), verstrekt door de Dienst voor het Kadaster en openbare registers is het perceel kadastraal bekend onder (zie ook bijlage):

Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Wouter Klaassenlaan 18	Oosterbeek	C	4608	4 a 28 ca

5. Locatie Munninghofflaan

5.1. Algemene beschrijving locatie in het kader van de planologische ontwikkeling

De locatie waar de voorgenomen planologische ontwikkeling zal gaan plaatsvinden betreft het perceel gelegen aan de Munninghofflaan 1 te Oosterbeek. Oosterbeek is de grootste plaats van de gemeente Renkum, in de Nederlandse provincie Gelderland.

Het voorgaande gebruik van het perceel was een gebruik in de onderwijssector. De voorgaande bebouwing is gesloopt, waardoor er thans een bouwperceel is ontstaan.

De belendingen van het perceel waar de nieuwe planologische ontwikkeling gaan plaatsvinden, zijn in hoofdzaak woningen. Aan de zijzijde van het perceel zijn rijtjeshuizen gesitueerd en aan de voorzijde van het perceel is de zijkant van een vrijstaande woning met tuin gelegen. Het perceel heeft een hoekligging waardoor er aan de andere zijkant geen directe bebouwing is gevestigd. De omliggende woningen hebben in hoofdlijn twee bouwlagen en een zolder.



Luchtfoto locatie Munninghofflaan 1 te Oosterbeek

5.2. Planologische situatie onder 'oude' regime

Het perceel valt ten tijde van het explorerende planschade onderzoek onder het bestemmingplan "Oosterbeek 1983" welke is goedgekeurd door de Raad van de Gemeente Renkum op 18-01-1984. De vigerende bestemming van het perceel is '**Bijzondere doeleinden algemeen**'. Betreffende deze bestemming bestaan de volgende voorschriften:

- a. de voor bijzondere doeleinden algemeen (BDA) aangewezen gronden zijn bestemd voor het oprichten van gebouwen voor sociale-, culturele-, medische-, godsdienstige, onderwijskundige en recreatieve doeleinden met daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en voor de aanleg van daarbij behorende andere werken en tuinen, met dien verstande dat:
 1. speelhallen (automatenhallen e.d.) zijn niet toegestaan;
 2. de gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen mogen worden opgericht;
 3. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan het daartoe op de kaart aangegeven percentage van het binnen de bebouwingsgrenzen gelegen deel van het bouwperceel, voorzover geen percentage is aangegeven het betreffende deel van het bouwperceel geheel mag worden volgebouwd;

4. voor de maximum goothoogte van de bebouwing de daartoe op de kaart in meters aangegeven maat geldt;
5. per bouwperceel de bouw van een dienstwoning is toegestaan waarvan de inhoud minimaal 250 m³ en maximaal 500 m³ mag zijn;

Op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan staat op het onderhavig perceel een maximum bouwhoogte aangegeven van 4,5 meter (maximum goothoogte). Aan de voorzijde is het bouwvlak 5 meter uit de erfgrans gelegen en aan de zijzijde aan de kant van de woonbebouwing 2 meter.

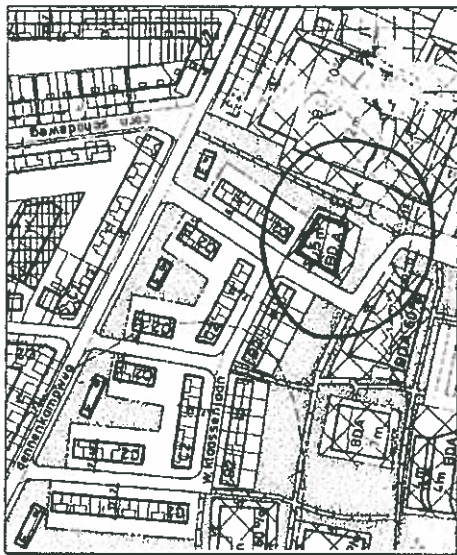
(zie bijlage, bestemmingsplan Oosterbeek 1983; schrijven gemeente Renkum vaststellen bouwvlak en erfgrans)

5.3. Situatie onder 'oude' planologische regime bij maximale invulling

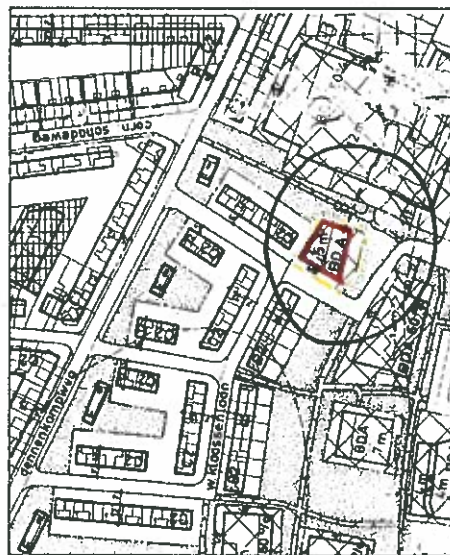
De Afdeling heeft meerdere malen onderstreept dat het bij het vaststellen van planschade gaat om een vergelijking tussen hetgeen op grond van het oude planologische regime maximaal kon worden gerealiseerd enerzijds en hetgeen na de wijziging van het planologische regime maximaal kan worden gerealiseerd anderzijds. Opgemerkt dient hierbij te worden dat het niet gaat om de feitelijke invulling, waarbij gedacht kan worden aan de kwaliteit van de bebouwing, omdat dit niet wordt bepaald door het bestemmingsplan zelf. Het bestemmingsplan maakt een bepaalde gebruiksfunctie mogelijk, maar behelst niet de aard van de bebouwing.

Betreffende de onderhavige locatie kan dien ten verstande opgemerkt worden dat de kwaliteit en aard van de bebouwing geen rol speelt. Uitgaande van de bestaande plannen moet dan gesteld worden dat de gebruiksfunctie wonen van belang is maar niet de aard van de woningen zijnde appartementen in de sociale sector.

De 'oude' planologische situatie geeft een ruim bouwvlak aan op het perceel. De maximum bouwhoogte op het perceel bedraagt 4,5 meter (maximum goothoogte). Het bouwvlak ligt aan de voorzijde 5 meter uit de erfgrans en aan de zijzijde ten opzichte van de woonbebouwing 2 meter. Aan de zijkant die gelegen is op de hoek is enige niet bebouwbaar ruimte ingetekend.



plankaart Oosterbeek 1983; bouwvlak



plankaart Oosterbeek 1983; bouwvlak en perceelsgrens

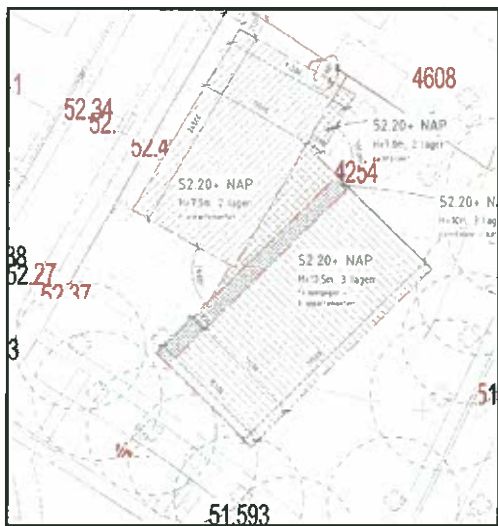
Het aangegeven bouwvlak zou in het geheel bebouwd mogen worden met een bebouwing met een maximale hoogte van 4,5 meter (maximum goothoogte). De gebruiksfunctie van de bebouwing is onder het 'oude' planologische regime bijzondere doeleinden algemeen. Het voorgaande gebruik van het perceel was een onderwijsvoorziening. Een maximale invulling van het perceel onder het 'oude' plan staat een situatie voor dat het gehele bouwvlak bebouwd is met een bebouwing die een hoogte heeft over het geheel van 4,5 meter (maximum goothoogte). De gebruiksfunctie van het perceel is daarbij bijzondere doeleinden algemeen.



Situatie naastgelegen perceel en erfgrans ten opzichte van locatie Munninghofflaan 1 Oosterbeek

5.4. Situatie onder 'nieuwe' planologische regime bij maximale invulling

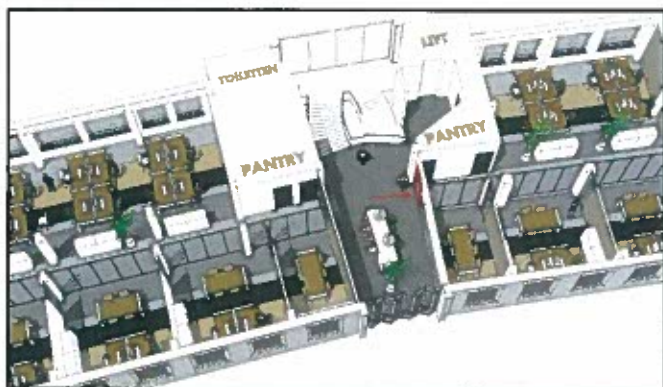
Het nieuwe bestemmingsplan betreffende de onderhavige locatie is nog niet vigerend. Gemeente Renkum heeft aangegeven dat de bestemming en bijbehorende bouwvoorschriften overeenkomen met de reeds bestaande bouwschetsen. Deze zijn leidend van aard. In deze zin dient ook de situatie onder de 'nieuwe' planologische situatie bekeken te worden.



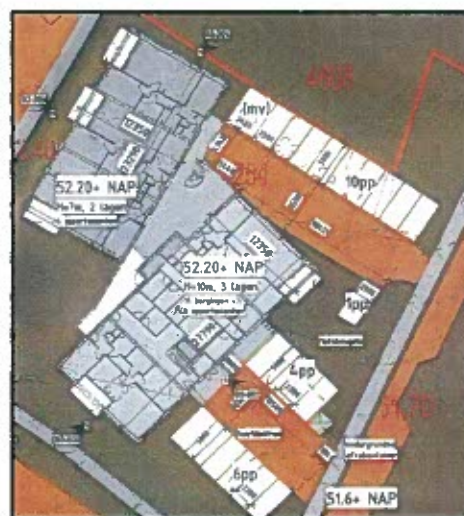
Situatieschets



Bouwimpressie



Indelingschets



Situatie impressie

Belangrijk om te realiseren bij het bekijken van de nieuwe situatie, is dat de aard van de bebouwing en de kwaliteit in eerste lijn geen invloed heeft op de bepaling van planschade. Het gaat enkel om de maximale planologische invulling van het perceel. Impressies geven aan dat er sprake is van een gebruiksfunctie wonen. De bebouwing bestaat deels uit 3 bouwlagen en deels uit 2 bouwlagen. De bouwhoogten van de bebouwing variëren van 7 meter aan de zijzijde tot 10 meter in het midden van het perceel (maximum goothoogte). Gemeente Renkum heeft aangegeven dat de ingetekende balkons aan de zijkant van het object aan de kant van de woonbebouwing niet ontwikkeld gaan worden.

Ten tijde van het explorerende planschade onderzoek is het thans niet duidelijk of er een gebruiksbepaling wordt veroorzaakt door de bebouwing die gesitueerd is aan de zijkant van het perceel. Dit is van belang omdat deze bebouwing nabij een naast gelegen woonhuis is gesitueerd en er dicht op deze erfgrans gebouwd gaat worden. De nieuwe planologische situatie stelt dat de bebouwing aan de zijkant van het perceel op circa 2 meter uit de erfgrans gebouwd gaat worden. Er zijn impressies aanwezig waar deze grens op 2,5 meter gesteld wordt en op 1,5 meter. De 'nieuwe' onherroepelijke planologische situatie zal hier uiteindelijk uitsluitel voor moeten geven.

Gemeente Renkum heeft aangegeven drie bomen te verwijderen welke aan de zijkant van het perceel staan (aan de kant van de woonbebouwing). Aangegeven dient te worden dat de aanwezigheid van deze bomen niet middels een intekening op de plankaart in de 'oude' planologische situatie staat vermeld. Gezegd kan worden dat de bomen geen directe planologische status hebben. In eerste zin zou de eventuele schade die het verwijderen van deze bomen met zich mee zou kunnen brengen voor het aangrenzende perceel, niet vallen binnen een eventuele planschade. Anderzijds betreft het in dit geval bomen die reeds een lange tijd op het perceel aanwezig zijn. Hierdoor kan wel een recht door deze bomen verworven zijn.

Kijkende naar de situering van de bomen, die gelegen zijn aan de erfgrans van het perceel van de woonbebouwing, hebben deze wel een significante functie betreffende het waarborgen van privacy. Officieel valt groenvoorziening, daar waar deze niet planologisch staat ingetekend, niet in de bepaling van planschade. ABRS 14-09-2008 heeft bepaald dat bestaand c.q. bestemd groen invloed heeft bij de beoordeling van een eventuele planologische beperking van uitzicht en zichtlocatie. Hierbij is bestaand groen, naast planologisch ingetekend groen, meegenomen in een eventuele bepaling van planschade. Het criterium hierbij was dat er een significante wijziging was opgetreden betreffende het zicht. Dit kan zowel in positieve als negatieve zin bekeken worden.

5.5. Vergelijking oude planologische situatie met nieuwe planologische situatie

In het explorerende planschade onderzoek moet nogmaals benadrukt worden dat het bij het vaststellen van eventuele planschade gaat om een waardevermindering die het gevolg is van een planologische verandering. Het gaat hierbij om een vergelijk tussen hetgeen op grond van het oude planologische regime maximaal kon worden gerealiseerd en hetgeen na de wijziging van het planologisch regime maximaal kan worden gerealiseerd.

Indien de 'oude' planologische situatie wordt vergeleken met de 'nieuwe' planologische situatie vallen een aantal zaken op. Er is sprake van een verandering in de gebruiksfunctie van het perceel. De gebruiksfunctie is van bijzondere doeleinden algemeen verandert naar de gebruiksfunctie wonen. De maximale bouwhoogte in de 'oude' planologische situatie was 4,5 meter (maximum goothoogte), in de 'nieuwe' planologische situatie is de bouwhoogte verruimd naar deels 7 en deels 10 meter (deels 2 bouwlagen en deels 3 bouwlagen). De situering van het bouwvlak lijkt in een eerste beschouwing niet significant af te wijken van het aanwezige bouwvlak in de 'oude' planologische situatie. Dit omdat het bouwvlak in de 'oude' planologische situatie in het geheel bebouwd mocht worden en een groot gedeelte van het perceel omvatte.

Het bouwvlak ten opzichte van de vastgestelde erfgrenzen in de planologische situatie, dient beschouwd te worden. Met name de bebouwing ten opzichte van het naastgelegen woonhuis verdient aandacht. In de 'oude' planologische situatie bedraagt de vastgelegde afstand tussen de bebouwing en de erfgrens 2 meter. In de 'nieuwe' planologische situatie zijn er meerdere impressies in omloop, hierdoor is een eenduidige planologische nieuwe situatie nog niet eenduidig vast te stellen. Er is een impressie waarbij de afstand tussen de bebouwing en de erfgrens, aan de kant van de aangrenzende woonbebouwing, ongeveer 2,5 meter bedraagt en er is een impressie waarbij deze afstand ongeveer 1,5 meter bedraagt.

Indien de 'oude' en 'nieuwe' planologische situatie met elkaar vergeleken wordt, kan samengevat de volgende planologische veranderingen benoemd worden:

- a. verandering van gebruiksfunctie bijzondere doeleinden algemeen naar de gebruiksfunctie wonen;
- b. verandering van de maximale toegestane bouwhoogte van de bebouwing van 4,5 meter (maximum goothoogte), naar deels 7 meter (twee bouwlagen) en 10 meter (drie bouwlagen);
- c. een mogelijke verandering van de afstand van de bebouwing tot de erfgrens aan de zijkant van het perceel ten opzichte van de woonbebouwing, van minimaal 2 meter naar 1,5 meter;

Ten overvloede dient te worden opgemerkt dat de aard en kwaliteit van de bebouwing geen invloed heeft op de te bepalen vergelijking tussen de 'oude' en 'nieuwe' planologische situatie. Het feit dat er appartementen in de sociale sector ontwikkeld gaan worden in de nieuwe situatie, kan men niet een op een afzetten tegen het voorgaande gebruik zijnde een school. Het gaat om een vergelijking tussen de gebruiksfunctie bijzondere doeleinden algemeen en de gebruiksfunctie wonen, in de ruime zin van het gebruik zoals het bestemmingsplan deze toelaat.

De drie bomen die zich thans aan de erfgrens ten opzichte van de naastgelegen woonbebouwing bevinden zullen verwijderd worden. Dit kan een aantastend effect hebben op de privacy van de bewoners van het naastgelegen woonhuis. De bomen dragen bij aan de privacy van het aangrenzende perceel. Bij een vergelijk tussen de planologische maximale invulling in de 'oude' situatie ten opzichte van een maximale planologische invulling in de 'nieuwe' situatie kan niet direct gesteld worden dat het verwijderen van de bomen leidt tot een vergroting van de daglichttoetreding. Dit omdat de maximale bebouwing in de 'nieuwe' planologische situatie een bebouwing mogelijk maakt dicht aan de erfgrens met een hoogte van 7 meter. Een voordeel in het kader van een vergroting van de daglichttoetreding door het verwijderen van de bomen lijkt hier niet op te treden. Het verwijderen van de bomen kan leiden tot een vermindering van de privacy van de aangrenzende woning.

5.6. Beoordeling optredende voordelen en nadelen in kader Wro

Bovengenoemde paragrafen hebben de verschillen aangetoond die optreden na de planologische verandering. Deze paragraaf zal de optredende veranderingen beoordelen in het kader van de Wro.

In het explorerende planschade onderzoek zal in eerste instantie gekeken worden naar het direct aan het perceel grenzende woonhuis. Gekeken dient te worden of de planologische verandering een invloed heeft op de waarde van de aangrenzende onroerende zaak. Er kan zowel een positieve als een negatieve invloed op de waarde plaatsvinden door een planologische verandering.

Planologische verandering 1:

De meest opvallende verandering betreffende de planologische ontwikkeling aangaande de locatie Munninghofflaan 1 te Oosterbeek, is de verandering in de gebruiksfunctie die optreedt. Bij de beoordeling van deze verandering dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor en onmiddellijk na de aan te houden peildatum, te weten de datum waarop het beweerdelijke schadeveroorzakende besluit rechtskracht heeft gekregen.

Belangrijk is om te realiseren dat het hierbij niet gaat om de beantwoording van de vraag of vanuit de subjectieve beleving van de aanvrager sprake is van voor vergoeding in aanmerking komende schade, maar of, gezien vanuit de positie van een redelijk denkend en handelend koper, het betreffende object als gevolg van de nieuwe planologische ontwikkeling in waarde is verminderd. Bepalend daarbij is de objectieve marktwaarde: de prijs die een redelijk denkend en handelend koper van de onroerende zaak daarvoor bereid zou zijn te betalen op de relevante peildatum.

De inschatting die ten eerste gemaakt dient te worden is of er een verandering optreedt in de prijs die een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak wil betalen na de planologische verandering. Gezegd kan worden dat een gebruiksfunctie wonen goed past in de omliggende buurt van het te beschouwen perceel. Het perceel waar de planologische verandering gaat plaatsvinden, is gesitueerd in een woonwijk. Een planologische wijziging naar de gebruiksfunctie wonen is geen opmerkelijke.

Het voorgaande gebruik van het perceel was een onderwijsvoorziening, er was een school gevestigd. Echter dient de planologische situatie in de breedste zin des woords beschouwd te worden, zijnde bijzondere doeleinden algemeen. Het voordeel van een dergelijke gebruiksfunctie is dat er in het weekend minder of geen activiteiten plaatsvinden op het perceel, dat geeft rust en privacy ten opzichte van de naastgelegen bebouwing. Echter kan gesteld worden dat er in de week meer traffic is nabij het perceel dan bij een woongebouw het geval zal zijn.

Uitgaande van de blik en visie van een redelijk denkend en handelend koper kan niet in significante zin gesteld worden dat door de gebruiksfunctie van bijzonder doeleinde algemeen te wijzigen naar wonen er een waardevermindering van de naastgelegen bebouwing gaat optreden. De gebruiksfunctie wonen past goed in het beeld en in het ritme van de wijk. Met het ritme van de wijk wordt bedoeld de manier waarop de traffic plaatsvindt en er geleefd wordt. Op het eerste gezicht past een gebruiksfunctie wonen hier beter dan een overige gebruiksfunctie.

Indien de meest maximale invulling van de gebruiksfunctie bijzondere doeleinden algemeen wordt bekeken kan opgemerkt worden dat er in de week overlast kan plaatsvinden door het gebruik (denk aan een schoolgebruik). In het weekend zal het daarentegen rustiger zijn. Een gebruiksfunctie wonen zal tot meer overlast in het weekend zorgen maar staat een gebruik voor die meer geleidelijk is en beter in het ritme en beeld van de buurt past.

Uitgaande van het maken van een afweging, uit het oogpunt van een redelijk denkend en handelend koper, waarbij in beide gevallen wordt uitgegaan van een maximale invulling van het perceel vallende onder de planologische mogelijkheden, zal de wijziging van de gebruiksfunctie van bijzondere doeleinden algemeen naar wonen, geen significante vermindering opleveren van de naastgelegen onroerende zaak. Kijkende vanuit het oogpunt van een redelijk denkend en handelend koper kan zelfs de wijziging van het gebruik leiden tot een waardevermeerdering, omdat het beter past in het ritme en beeld van de buurt. Dit enkel gezien vanuit het kader van een wijziging van de gebruiksfunctie, bij een maximale invulling hiervan.

Planologische verandering 2:

Naast een wijziging in de gebruiksfunctie, leidt de planologische verandering, ook tot enkele veranderingen in de bouwvoorschriften. De maximale bouwhoogte is verhoogd van 4,5 meter (maximum goothoogte), naar 7 meter (twee bouwlagen) en naar 10 meter (drie bouwlagen). Aan de kant van het naastgelegen woonhuis zal de maximale bouwhoogte 7 meter bedragen. Dit houdt een verhoging in van 2,5 meter ten opzichte van het naastgelegen woonhuis. Toegezegd is, door de gemeente Renkum, dat er aan de kant van het naastgelegen woonhuis geen balkons, ramen of andere openingen in de gevel gaan komen. De blinde muur zal onder het 'nieuwe' planologisch regime 2,5 meter hoger zijn dan onder het 'oude' planologische regime. Met name in het kader van daglichttoetreding kan dit een nadeel opleveren, met name in de tuin van het naastgelegen woonhuis. De afweging die hierbij gemaakt dient te worden hoeveel groter dit nadelig effect is bij een bouwhoogte van 4,5 meter ten opzichte van 7 meter.

Kijkende vanuit een redelijk denkend en handelend koper, zal hierbij wel een nadelig effect kunnen optreden. Enkel en alleen al omdat er bij een bebouwing met een bouwhoogte van 7 meter significant meer staat dan bij een bouwhoogte van 4,5 meter. Vanuit het oogpunt van een redelijk denkend en handelend koper is de massa van de bebouwing die naast het aangrenzende woonhuis staat, aanzienlijk volumineuzer (voor het gevoel), indien de bouwhoogte 4,5 meter of 7 en 10 meter is.

Bouwvlak:

De planologische wijziging betreffende het perceel heeft ook invloed op het ingetekende bouwvlak. Wat met name de aandacht hierbij trekt is de afstand van de bebouwing ten opzichte van de erfgrens van het naastgelegen woonhuis. In de 'oude' planologische situatie bedroeg de afstand van de bebouwing ten opzichte van de erfgrens 2 meter. De 'nieuwe' planologische situatie is betreft dit kader nog niet eenduidig. De nieuwe planologische situatie is ten tijde van het explorerende planschadeonderzoek nog niet vastgesteld. De gemaakte impressies van de voorgenomen ontwikkelingen worden als uitgangspunt genomen, als de maximale invulling behorende bij het 'nieuwe' planologische regime. In deze schetsen varieert de afstand van de bebouwing ten opzichte van de erfgrens van 2,5 meter tot 1,5 meter. Op dit moment is het daarom moeilijk te bepalen of er een eventuele afwijking van het bouwvlak gaat ontstaan.

Uitgaande van het scenario dat de afstand tussen de bebouwing en de erfgrens 1,5 meter gaat bedragen, is er sprake van een planologische verandering en dient te worden beschouwd of er door deze planologische verandering indirecte planschade optreedt betreffende de aangrenzende woning. De inschatting die derhalve gemaakt dient te worden is of er een waardevermindering optreedt aangaande de naastgelegen woning, als de bebouwing een halve meter dichter op de erfgrens gebouwd gaat worden. Bij de beschouwing van dit vraagstuk moet ook worden meegenomen dat de drie bomen, die thans langs de erfgrens staan, in de nieuwe situatie, gaan verdwijnen.

De combinatie van de verhoging van de maximale bouwhoogte met het een halve meter dichter bouwen op de erfgrens van de aangrenzende woning, kan een nadelig effect hebben op het aangrenzende object, vanuit het oogpunt van een redelijk denkend en handelend koper. De halve meter waarmee de bebouwing dichter op de erfgrens gaat komen ten opzichte van het naastgelegen object, is van invloed. Dit omdat de bebouwing al dicht op de erfgrens staat. In dit kader kan een planologische wijziging van een halve meter een daadwerkelijk effect met zich meebrengen.

Genoemde overwegingen dienen in de totale afweging te worden meegenomen. Hierbij dienen eventuele voordelen verrekend te worden met eventuele nadelen.

Voor- en nadelen planologische veranderingen:

De inschatting die bij de waardering van de onroerende zaak gemaakt wordt in de 'oude' planologische situatie en in de 'nieuwe' planologische situatie, is dat een wijziging van de gebruiksfunctie van bijzondere doeleinden algemeen naar wonen een positief effect heeft op de waarde. Een gebruiksfunctie wonen past beter qua aard, vorm en leefritme in de wijk. De inschatting hierbij is dat een redelijk denkend en handelend koper liever een woonobject als naastgelegen object heeft, dan een object met een niet-woonbestemming. Dit heeft te maken met voorspelbaarheid, een koper vindt het in de regel moeilijk voor te stellen wat een object met een niet-woongebruiksfunctie voor impact heeft op de leefbaarheid in het te kopen object. Van een gebruiksfunctie wonen weet een redelijk denkend en handelend koper wat er valt te verwachten. Een risico inschatting op het gebied van eventuele overlast is hierbij beter te maken. Dit psychologisch effect van voorspelbaarheid en herkenbaarheid dient niet onderschat te worden bij de subjectieve besluitvormen die een koper maakt bij een object.

De veranderingen in de bouwvoorschriften hebben in algemene zin een nadelig effect op de aangrenzende woning. Het bouwvolume neemt significant toe, door een verhoging van de maximale bouwhoogte van 4,5 meter (maximum goothoogte) naar deels 7 en deels 10 meter. Vanuit het oogpunt van een redelijk denkend en handelend koper zullen er aanzienlijk meer stenen staan in de 'nieuwe' planologische situatie dan in de 'oude'. Deze vergroting van de toename van het bouwvolume kan potentiële kopers afschrikken.

Het een halve meter dichter bouwen op de erfgrens ten opzichte van de aangrenzende woning, kan ook een nadelig effect opleveren, met name ook door de toename van het bouwvolume. Doordat de bebouwing reeds al dicht op de erfgrens staat is een halve meter meer richting erfgrens bouwen, aanzienlijk te noemen. Het verwijderen van de drie bomen die thans op de erfgrens staan kan hinder opleveren, met name vanuit het privacy oogpunt. Van een optredend voordeel door een toename van de daglichttoetreding door het verwijderen van de bomen, kan kijkende de maximale planologische invulling, geen sprake zijn. Doordat de bomen reeds lange tijd staan op het perceel, kunnen ze, ondanks dat ze niet in het planologische regime vallen, tot indirecte planschade leiden. Deze ontwikkeling zal dus moeten worden meegenomen.

In een beschouwing van de waarde van het aangrenzende woonobject, wordt gesteld dat het voordeel die de verandering in gebruiksfunctie oplevert, weggestreept kan worden ten opzichte van de nadelen die de verandering in de bouwvoorschriften met zich meeneemt. Van een indirecte planschade, die buiten het normaal maatschappelijk risico valt, lijkt geen sprake te zijn, op basis van een eerste exploratief onderzoek.

Bomen aan erfgrens:

Een tegemoetkoming in de overlast door het verwijderen van de drie bomen kan altijd tot de mogelijkheden behoren. Het explorerende planschade onderzoek doet hier geen uitspraken over. In deze rapportage wordt alleen de eventuele aanwezigheid van planschade beschouwd, die het directe gevolg is van een planologische verandering. Een eventuele overige tegemoetkoming valt hier buiten, maar kan gezien de situatie wel aanvaardbaar zijn.

6. Conclusie

6.1 Conclusie explorerend planschade onderzoek

De rapportage bevat een explorerend onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van planschade, ontstaan door een nieuwe planologische situatie betreffende het perceel gelegen aan de Munninghofflaan 1 te Oosterbeek.

In het onderzoek is de 'oude' planologische situatie vergeleken met de 'nieuwe' planologische situatie. Hierbij zijn deze 'oude' en 'nieuwe' situatie beschreven naar de maximale planologische invulling. Dit is een essentiële pijler binnen het planschade onderzoek, dat er niet naar de feitelijke situatie wordt gekeken, maar naar de maximale planologische invulling van het perceel in de 'oude' en 'nieuwe' planologische situatie.

Kijkende naar de huidige situatie en ontwikkelingen kan gesteld worden dat er enkel sprake kan zijn van indirecte planschade. Er is binnen de voorgenomen planologische ontwikkeling geen sprake dat de omliggende percelen van de locatie Munninghofflaan 1 te Oosterbeek een veranderde planologische situatie krijgen. De bebouwingsmogelijkheden en gebruiksfunctie blijven voor deze percelen gelijk. De voorgenomen planologische ontwikkeling heeft enkel betrekking op het perceel aan de Munninghofflaan.

Bij het bepalen of er wel of geen sprake is van indirecte planschade, als direct gevolg van een veranderde planologische situatie, dienen een aantal uitgangspunten beschouwd te worden:

Uitgangspunt 1: Aard planologische maatregel

Belangrijk bij het bepalen van de aanwezigheid van indirecte planschade, is te kijken naar de aard van de planologische maatregel. Hierbij moet een inschatting gemaakt worden of de nieuwe planologische maatregel te voorzien was geweest door de aanvrager. Het gaat bij voorzienbaarheid niet alleen om een aanwijzing van bestuurlijke aard, maar ook om de beoordeling of de bestemmingswijziging wel of niet uitzonderlijk is. Met andere woorden ligt de planologische ontwikkeling in lijn met de omgeving.

Betreffende de locatie aan de Munninghofflaan 1 kan gesteld worden dat een verandering van de gebruiksfunctie van bijzondere doeleinden algemeen naar wonen in lijn ligt met de omgeving. Het gaat om een hoekperceel die gelegen is aan het begin van een woonwijk en gevoelsmatig ook tot deze wijk behoort. Ondanks het feit dat er op korte afstand percelen zijn gelegen die een gebruiksfunctie bijzondere doeleinden hebben, past een gebruiksfunctie wonen het onderhavige perceel goed. Door de ligging aan het begin van een woonwijk lijkt het te zijn dat een gebruiksfunctie wonen beter past in het beeld en ritme van de omliggende bebouwing dan een andere gebruiksfunctie. In deze zin is er geen sprake van een uitzonderlijke en derhalve onvoorzienbare ontwikkeling, in eerste lijn.

Uitgangspunt 2: Omvang van de schade

De omvang van de schade speelt een aanzienlijke rol in het vaststellen of er sprake is van indirecte planschade. Het spreekt voor zich dat een groot schade gevolg eerder tot een toewijzing leidt van planschade dan geringe schade, echter komt deze ook in aanmerking voor aanwijzing van planschade. Bij de omvang van de eventuele schade moet ook gekeken worden naar eventuele voordelen die optreden door de planologische verandering en of een tegemoetkoming in de eventuele schade op een andere wijze verzekerd is.

Kijkende naar de planologische ontwikkelingen aan het perceel aan de Munninghofflaan 1 kan gesteld worden dat er door veranderingen in de bouwvoorschriften een nadelige situatie kan ontstaan voor de aangrenzende woonbebouwing. De bouwhoogte wordt vergroot van 4,5 meter (maximum goothoogte) naar 7 en 10 meter. Er komt dus een hoger bouwvolume aan de Munninghofflaan 1. Dit kan potentiële kopers afschrikken, daarnaast kan het ook een effect hebben op daglichttoetreding en privacy. Daarnaast is er een impressie van de nieuwe planologische ontwikkeling die een bebouwing laat zien op 1,5 meter uit de erfgrens, daar waar het voormalig bouwvlak op 2 meter uit de erfgrens lag. Dit in combinatie met een groter bouwvolume kan potentiële kopers afschrikken, omdat er meer komt te staan.

Echter treedt er een voordeel op door de verandering van de gebruiksfunctie van bijzondere doeleinde algemeen naar wonen. Dit allen uit het oogpunt van een redelijk denkend en handelend koper, hetgeen de Wro voorstaat. Een gebruiksfunctie wonen leidt tot een voorspelbaarheid van het gebruik. Een potentieel koper weet wat er verwacht kan worden van een woongebruik en zal hierdoor een goede afweging kunnen maken. Een gebruiksfunctie bijzondere doeleinden algemeen leidt tot een grotere mate van voorspelbaarheid. Het is voor een potentiële koper lastig in te schatten wat er verwacht kan worden, qua gebruik en overlast, van een gebruiksfunctie bijzondere doeleinden. Deze vermindering van voorspelbaarheid kan leiden tot voorzichtigheid.

Daarnaast past een gebruiksfunctie wonen beter in het beeld en ritme van de wijk, dit vergroot het gevoel van eenheid, wat potentiële kopers kan aanspreken.

De planologische ontwikkeling van het perceel aan de Munninghofflaan 1 leidt tot voordelen en nadelen voor de aangrenzende woonbebouwing. In het kader van het optreden van een eventuele waardevermindering van het naastgelegen object lijken deze voor- en nadelen in redelijke mate gelijk op te gaan.

Uitgangspunt 3: Normaal maatschappelijk risico

Bij de beoordeling van een indirecte planschade wordt er uitgegaan van een normaal maatschappelijk risico die iedere burger dient te dragen. De leden 2 en 3 van het artikel 6.2 Wro stelt een minimum forfait voor indirecte schade van 2% (bij omstandigheden bij indirecte schade ook een hogere drempel dan 2%).

Daar waar iedere planschade beoordeling een inschatting dient te maken van het normaal maatschappelijk risico heeft dit een effect op het vaststellen van de indirecte planschade. In het huidige geval is er sprake van een optredend voordeel en een optredend nadeel. Deze kunnen, met het oog op het inschatten van een eventuele waardevermindering (of vermeerdering) tegen elkaar weggestreept worden. Door de aanwezigheid van een normaal maatschappelijk risico, waar ook de uitzonderlijkheid van de planologische wijziging zit verweven, is de inschatting dat in de huidige situatie er geen sprake is van indirecte planschade.

Bomen aan erfgrans:

De bomen die verwijderd gaan worden aan de erfgrans van het perceel aan de Munninghofflaan en het aangrenzende woonperceel vallen in een eerste instantie buiten het planschade onderzoek, omdat deze geen planologische status hebben. Echter staan deze bomen reeds lange tijd op de erfgrans en kunnen ze derhalve wel een status behalen. De aanwezigheid van de bomen dragen bij aan de privacy van de woonbebouwing. Het verwijderen van de bomen, zal geen voordeel voor de woonbebouwing opleveren in het kader van het vergroten van de daglichttoetreding, omdat de bebouwing deze grotendeels wegneemt.

Het is verdedigbaar en voorstelbaar dat er een compensatie komt voor het verwijderen van deze bomen. Hierbij kan gedacht worden aan een schadevergoeding in welke vorm dan ook. In het explorerend planschade onderzoek is deze situatie niet meegenomen omdat het niet onder indirecte planschade valt. Nogmaals een compensatie voor het nadelig gevolg dat optreedt door het verwijderen van de drie bomen aan de erfgrans, is verdedigbaar. Het verwijderen van de bomen leidt niet in directe zin tot een waardevermindering van de onroerende zaak, maar kan wel tot een subjectieve vermindering van het woongenot leiden.

Overig:

Het explorerende planschade onderzoek heeft zich in eerste instantie gericht op het aangrenzend woonperceel. De tegenover het perceel gelegen bebouwing kan hinder ondervinden op het gebied van uitzicht. Echter daar waar het hier gaat om een kantoor- bedrijvengebruik en geen woongebruik lijkt dit minder waarschijnlijk.

Daar waar de voor- en nadelen tegen elkaar wegvallen en er sprake is van een normaal maatschappelijk risico, is de conclusie van het explorerende planschade onderzoek dat er in de onderhavige situatie geen sprake is van de aanwezigheid van indirecte planschade. Er is geen sprake van een waardevermindering van de onroerende zaak, die buiten het normale risico valt. Om deze reden is geen waardering in het rapport opgenomen. Een nadere motivering is volgens de Wro hierbij niet nodig.

Een vorm van schadevergoeding kan gerechtvaardigd zijn voor het weghalen van de drie bomen die aan de erfgrans staan. Het verwijderen van de bomen kan ten koste gaan van de subjectieve beleving van het woongenot in verband met de ervaring van privacy.