

RISICOANALYSE PLANSCHADE LOCATIE
VERHAGENTERREIN GEMERT
(GEMEENTE GEMERT-BAKEL)

OPDRACHTGEVER: STICHTING GOED WONEN

3 juni 2010
074743279:0.1
B02034.000139

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Wettelijke grondslag	4
2.1	Tegemoetkoming in schade	4
2.2	Grondslagen planschade	4
2.3	Normaal maatschappelijk risico	5
2.4	Voorzien en/of voorkomen en beperken van schade	5
2.5	Belanghebbenden	5
3	Beschrijving Locatie Verhagenterrein en omgeving	6
4	Planologische vergelijking	7
4.1	Inleiding	7
4.2	Uitgangspunten	7
4.3	“Oude” planologie	7
4.3.1	Bedrijfsdoeleinden	7
4.4	“Nieuwe” planologie	8
4.4.1	Inleiding	8
4.4.2	Wonen	8
4.5	Vergelijking “Oude” planologie – “Nieuwe” planologie	9
4.5.1	Gebruiksmogelijkheden	9
4.5.2	Bouwmogelijkheden	10
4.5.3	Samenvatting	10
5	Raming tegemoet-koming in schade ex artikel 6.1 en verder Wro	11
5.1	Inleiding	11
5.2	Uitgangspunten	11
5.3	Waardedaling	12
6	Conclusie	13

HOOFDSTUK 1

Inleiding

Doel opdracht

Het doel van de opdracht is het in het kader van een zogenaamde risicoanalyse schatten van de eventuele te vergoeden tegemoetkoming van de schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) door de planologische maatregel voor het realiseren van een nieuwe woningbouwlocatie in het centrum van Gemert, als herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie, het zogenaamde Verhagenterrein. Wij noemen de locatie hierna: Locatie Verhagenterrein.

Opdrachtgever

Opdrachtgever is de Stichting Goed Wonen. Contactpersoon is de heer E. Reijnders.

Gegevens

Bij het opstellen van dit advies hebben wij gebruik gemaakt van de navolgende gegevens:

Ontvangen op 22 april 2010:

- o Het stedenbouwkundig plan "Gemert Verhagenterrein", referentienummer BOE6182-020-Gemert, van 23 november 2009;
- o De relevante voorschriften en toelichting van het bestemmingsplan "Woongebied Gemert", vastgesteld op 28 september 2000;
- o Het bestemmingsplan "Parapluplan 2001", vastgesteld op
- o De plankaart van het bestemmingsplan "Woongebied Gemert", blad 1, zoals laatstelijk gewijzigd op 29 september 2000;
- o Een situatieschets "Scenario 1 Parkeren zone 1-3" met daarop ingetekend de plangrenzen van het plangebied;
- o Een presentatie "Gemert Verhagenterrein" behorende bij de startbespreking van het voorontwerp, op 13 april 2010.

Ontvangen op 25 mei 2010

- o Een schets van het plangebied met daarop door de architect aangegeven aantal bouwlagen van de verschillende gebouwen.

Overleg en bezichtiging

Op 16 april 2010 hebben wij de Locatie Verhagenterrein en de directe omgeving bezichtigd en de relevante objecten gefotografeerd. Wij hebben niet gesproken met mogelijke belanghebbenden.

HOOFDSTUK 2 Wettelijke grondslag

2.1 TEGEMOETKOMING IN SCHADE

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kan degene die schade lijdt door bijvoorbeeld een bepaling van een bestemmingsplan of een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro op grond van artikel 6.1 en verder Wro een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade indienen bij burgemeester en wethouders van die gemeente, waarvan de gemeenteraad het bestemmingsplan of het projectbesluit heeft vastgesteld. Burgemeester en wethouders kennen op aanvraag een tegemoetkoming in de schade toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. De schade, waar burgemeester en wethouders een tegemoetkoming voor toekennen, duiden wij hierna aan als planschade.

Een aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan of het besluit waarop de aanvraag betrekking heeft worden ingediend. De aanvraag moet een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming bevatten. Daarnaast dient de aanvraag te voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

Degene die verzoekt om een tegemoetkoming in de schade moet als gevolg van een planologische wijziging in een planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren, wil hij voor een tegemoetkoming in schade in aanmerking kunnen komen. Om te bepalen of dat het geval is, dient de maximale invulling op grond van de oude planologie worden vergeleken met de mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is niet maatgevend.

2.2 GRONDSLAGEN PLANSCHADE

De grondslagen voor planschade zijn gewijzigd ten opzichte van de grondslagen zoals bepaald in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO). Op grond van de WRO moest bij de beoordeling van een aanvraag om planschade wat betreft de mogelijkheden rekening worden gehouden met mogelijkheden die ontstonden na verlening van een vrijstelling ex artikel 15 WRO. Een vrijstelling ex artikel 15 WRO vormde geen aparte ingang voor planschade.

Onder de nieuwe Wro geldt een ontheffing ex artikel 3.6 Wro, die in de plaats is gekomen voor de vrijstelling ex artikel 15 WRO, als aparte ingang voor planschade. Wij gaan er van uit dat dit betekent dat bij het bepalen van de mogelijkheden onder de oude en nieuwe planologie de mogelijkheden op grond van de ontheffing buiten beschouwing moeten worden gelaten.

2.3 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Voor rekening van de aanvrager blijft in ieder geval schade in de vorm van inkomensderving, die overeenkomt met 2% van het inkomen en schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak, die overeenkomt met 2% van de waarde van de onroerende zaak. Een uitzondering geldt als de vermindering een gevolg is van de wijziging van de bestemming en de regels betreffende de onroerende zaak van de aanvrager zelf. Het normaal maatschappelijk risico wordt ook wel aangeduid als de eigen risico regeling.

De eigen risico regeling geldt niet voor alle gevallen. De regeling geldt tot 1 september 2010 niet voor aanvragen die betrekking hebben op schade die is ontstaan vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Wro.

2.4 VOORZIEN EN/OF VOORKOMEN EN BEPERKEN VAN SCHADE

Artikel 6.3 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval rekening houden met de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

In deze risicoanalyse planschade bezien wij niet of de in het voorkomende geval optredende schade voor de aanvrager voorzienbaar is geweest of dat de aanvrager mogelijkheden heeft (gehad) om de schade te voorkomen of te beperken.

2.5 BELANGHEBBENDEN

Op grond van artikel 6.4a Wro mogen burgemeester en wethouders een overeenkomst sluiten met een initiatiefnemer, die een planologische maatregel heeft verzocht, op grond van welke overeenkomst de tegemoetkoming in de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de initiatiefnemer komt. Deze initiatiefnemer is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

Voorts kunnen burgemeester en wethouders op grond van afdeling 6.4 Wro een zogenaamde grondexploitatieovereenkomst met een ontwikkelaar c.q. eigenaar sluiten. Ook deze ontwikkelaar c.q. eigenaar is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

HOOFDSTUK

3 Beschrijving Locatie Verhagenterrein en omgeving

Het plangebied van het bestemmingsplan "Woongebied Gemert", hierna ook wel de "oude" planologie, ligt midden in de kern Gemert. Tot voor kort was het plangebied in gebruik als bedrijfsterrein, het zogenaamde Verhagenterrein. De Locatie Verhagenterrein ligt midden in een woonwijk. Het plangebied heeft (inclusief een aantal bestaande woningen) de vorm van een driehoek en wordt omsloten door de volgende wegen:

- ten oosten van het de Locatie Verhagenterrein: de Drossard de la Courtstraat,
- ten westen van het de Locatie Verhagenterrein: de Molenakkerstraat,
- ten zuiden van de Locatie Verhagenterrein: de President John F. Kennedystraat.

In de directe invloedssfeer van de Locatie Verhagenterrein zijn de volgende gebouwde onroerende zaken gelegen:

- De vrijstaande woningen Molenakkerstraat 82 tot en met 98 (even), en 85a;
- De vrijstaande en twee-aaneenwoningen President John F. Kennedystraat 8, 10, 14 tot en met 26 (even);
- De aaneengebouwde woningen Drossard de la Courtstraat 47 en 49, 57 tot en et 83 (oneven) en 70;

Wij gaan er in het navolgende vanuit dat de genoemde onroerende zaken in gebruik zijn bij de eigenaren.

Het nieuwe plan betreft de herontwikkeling van de Locatie Verhagenterrein tot woonwijk met rijtjeswoningen en geschakelde twee-aaneenwoningen. Daarnaast is een aantal appartementen voorzien van maximaal drie bouwlagen en, op de hoek van de Molenakkerstraat en de President John F. Kennedystraat, een gebouw voor commerciële doeleinden van maximaal drie bouwlagen.

HOOFDSTUK

4 Planologische vergelijking

4.1

INLEIDING

In dit hoofdstuk beschrijven wij de “oude” en de “nieuwe” planologie en vergelijken deze vervolgens. Alvorens de “oude” en “nieuwe” planologie te beschrijven en te vergelijken vermelden wij de door ons gehanteerde uitgangspunten.

4.2

UITGANGSPUNTEN

Wij hanteren de volgende uitgangspunten:

1. Wij gaan uit van de huidige wetgeving, zoals neergelegd in de Wro.
2. Voor de Locatie Verhagenterrein geldt het bestemmingsplan “Woongebied Gemert”, vastgesteld door de raad op 29 september 2000 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 16 mei 2001.
3. De feitelijke situatie past binnen de genoemde bestemmingsplannen.
4. De realisering van de toekomstige bebouwing en het toekomstige gebruik wordt mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplan ex artikel 3.1 e.v.. Wat betreft de mogelijkheden die het besluit zal bieden gaan wij -nu nog geen nieuw besluit in werking is getreden- uit van de mogelijkheden zoals weergegeven op de door de architect toegezonden schets met bouwlagen van 25 mei 2010.
5. Als peildatum hanteren wij de datum van opname ter plaatse: 16 april 2010.
6. Wij bezien niet of bedrijven (als huurder of als eigenaar) gelegen in de directe omgeving van de Locatie Verhagenterrein in een nadeliger situatie komen te verkeren.
7. Tot slot is ons niet bekend of onroerende zaken door de eigenaar/ontwikkelaar van de Locatie Verhagenterrein zijn aangekocht.

4.3

“OUDE” PLANOLOGIE

4.3.1

BEDRIJFSDOELEINDEN

Voor de Locatie Verhagenterrein geldt het bestemmingsplan “Woongebied Gemert”. Voor de Locatie Verhagenterrein geldt de bestemming “Bedrijfsdoeleinden”:

De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven:

- toegestaan zijn bedrijven welke voorkomen onder categorie 2 zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen;

- categorie 3-bedrijven, zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijven, zijn uitsluitend toegestaan daar waar en in de vorm zoals deze bestaan;
- bedrijfs- c.q. dienstwoningen zijn uitsluitend toegestaan daar waar deze bestaan, dan wel daar waar op de plankaart de aanduiding "Bedrijfswoning toegestaan" is gegeven waar maximaal 1 bedrijfswoning per aanduiding mag worden gebouwd;

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de doeleinden worden gebouwd, waarbij de gegeven regeling in acht dient te worden genomen en tevens voldoen aan de navolgende bepalingen:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogste bestaande goot- en bouwhoogte op het bouwperceel;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen, en uitgezonderd luifels waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen.

4.4 "NIEUWE" PLANOLOGIE

4.4.1 INLEIDING

Voor het beschrijven van de "nieuwe" planologie baseren wij ons op de schets van de architect met daarop ingetekend een aantal bouwlagen van 25 mei 2010, en verder op het stedenbouwkundig plan, referentienummer BOE6182-020-Gemert, van 23 november 2009. Aangezien de schets ons als laatste is toegezonden, zullen wij dit rapport baseren op de projectie van de woningen zoals op deze schets is weergegeven.

Uit de schets maken wij op dat de "nieuwe" planologie voorziet in het realiseren van een aantal woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals toegangswegen, parkeerplaatsen groenvoorzieningen, en overige voorzieningen.

In de schets is een aantal bouwlagen aangegeven, evenals het al dan niet voorkomen van een kap. Nu er verder geen exacte maten bekend zijn, schatten wij op grond van deze schets de maximale bouwhoogte van de gebouwen.

4.4.2 WONEN

De Locatie Verhagenterrein kan worden verdeeld in drie delen. Het zuidelijk deel, het middelste deel en het noordelijk deel. Deze delen worden gescheiden door toegangswegen, om de woningen te kunnen bereiken. Wij houden in het vervolg deze verdeling aan.

Aan de zuidzijde van de Locatie Verhagenterrein worden drie rijtjes van elk vijf woningen geprojecteerd. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen en een kap. Wij gaan uit van een maximale bouwhoogte van 10 meter voor deze woningen. De drie blokken van vijf woningen worden gescheiden door een gebouw (wij gaan uit van een aanbouw) van één bouwlaag, maximaal 3 meter hoog.

In de zuidwest hoek van de Locatie Verhagenterrein wordt de bouw mogelijk van een aantal appartementen en eventueel een tandartspraktijk. Het gebouw mag maximaal uit drie bouwlagen bestaan. Wij gaan uit van een maximale bouwhoogte van 11 meter (4+3,5+3,5 meter).

Ten noorden van de rijtjeswoningen, in het middelste deel, zijn veertien geschakelde woningen gepland (geschakeld via de woning of via de aanbouw). Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen, waarvoor wij uitgaan van een maximale bouwhoogte van 7 meter. De aanbouw heeft bestaat uit één bouwlaag van maximaal 3 meter hoog.

In het noordelijke deel van de Locatie Verhagenterrein is een aantal (??) wooneenheden (appartementen?) ingetekend met maximaal drie bouwlagen, wat resulteert in een maximale bouwhoogte van 11 meter. Deze wooneenheden liggen in de noordwest hoek van de Locatie Verhagenterrein. Daarnaast, dus ten oosten hiervan, is een rijtje van drie woningen gepland van maximaal twee bouwlagen, dus een maximale bouwhoogte van 7 meter. Daar weer naast, in de noordoost hoek, zijn twee geschakelde woningen geprojecteerd met twee bouwlagen en een kap, derhalve maximaal 10 meter hoog.

4.5

VERGELIJKING "OUDE" PLANOLOGIE – "NIEUWE" PLANOLOGIE

Hierna vergelijken we de "oude" planologie met de "nieuwe" planologie.

4.5.1

GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

De gebruiksmogelijkheden in de "nieuwe" planologie veranderen ten opzichte van de "oude" planologie. In de "oude" planologie kon de Locatie Verhagenterrein worden gebruikt voor bedrijvigheid tot maximaal categorie 3, indien bedrijvigheid van die categorie tijdens het vaststellen van de "oude" planologie aanwezig was.

De "nieuwe" planologie voorziet in het gebruik van de Locatie Verhagenterrein voor wonen.

Dit betekent in het algemeen een planologisch voordeliger situatie. De Locatie Verhagenterrein wordt één geheel met de directe omgeving (eveneens woonbebouwing). Het karakter van de Locatie Verhagenterrein verbetert hierdoor. Daarnaast zullen omwonenden minder overlast ondervinden als gevolg van het gewijzigde gebruik. Het gebruik voor bedrijvigheid kan immers overlast veroorzaken in de vorm van geluid, geur, trillingen door machines of aan- en afvoer van producten, en aanblik. Doordat het gebruik wijzigt in wonen, neemt de genoemde overlast af.

De overlast kan in de "nieuwe" planologie in specifieke gevallen wel toenemen. In de eerste plaats doordat het gebruik zich uitstrekt over de dag en de nacht. Dat was in de "oude" planologie niet het geval (check! Ploegendienst?). Daarnaast is het mogelijk dat eigenaren van de woningen tegenover de geplande toegangswegen in de "nieuwe" planologie hinder ondervinden van inschijnende koplampen (de woningen Molenakkerstraat 84, 86 en 94).

Tot slot worden de eigenaren van de woningen Drossard de la Courtstraat 57 tot en met 69 geconfronteerd met een nieuw aan te leggen parkeerplaats voor hun woning (30 parkeervakken). Ook zij kunnen hierdoor hinder ervaren door geluid en inschijnende koplampen.

Gezien de voordelen die de "nieuwe" planologie oplevert ten opzichte van de "oude" planologie, weegt het nadeel van het toegenomen gebruik –gedurende de dag én de nacht– hier niet tegen op. Wij concluderen dat door de "nieuwe" planologie sprake is van een planologisch voordeliger situatie.

4.5.2

BOUWMOGELIJKHEDEN

Nog geen vergelijking mogelijk, bouwhoogtes “oude” planologie nog niet bekend



4.5.3

SAMENVATTING

HOOFDSTUK

5

Raming tegemoetkoming in schade ex artikel 6.1 en verder Wro

5.1

INLEIDING

Schade in de zin van artikel 6.1 en verder Wro kan bestaan uit vermogensschade (waardedaling van een onroerende zaak) of uit inkomensschade (derving van inkomsten).

Een waardedaling van de betrokken onroerende zaken moet worden beoordeeld vanuit de optiek van een willekeurige redelijk handelende koper: is deze onder de gewijzigde planologische situatie slechts bereid om de desbetreffende onroerende zaak te kopen tegen een lagere prijs?

Bij de beoordeling of de planologische wijziging invloed op de waarde van de omliggende onroerende zaken kan hebben, spelen de volgende omstandigheden in het algemeen een rol:

1. De courantheid van de onroerende zaken.
2. De situering van de onroerende zaken ten opzichte van bijvoorbeeld bedrijven, groen, (snel)wegen en water.
3. De bereikbaarheid.
4. De gebruiks- en bouw mogelijkheden.
5. De bezonningstoestand.
6. Het uitzicht.
7. De privacy ofwel inkijk vanuit omliggende onroerende zaken.
8. Karakter van de Locatie Verhagenterrein en omgeving.
9. Milieuaspecten zoals luchtkwaliteit, verkeersintensiteit, geluidsniveau- en geur.

5.2

UITGANGSPUNTEN

1. Ons onderzoek heeft zich beperkt tot het ramen van de totale waardedaling van de in de directe omgeving van de Locatie Verhagenterrein gelegen woningen. Wij hebben niet onderzocht in hoeverre eventueel in de omgeving van de Locatie Verhagenterrein gelegen bedrijven schade lijden.
2. Voor de bepaling van de schade ex artikel 6.1 en verder Wro hanteren wij in geval wij adviseren over aan aanvraag om schadevergoeding ex artikel 6.1 en verder Wro als peildatum de inwerkingtreding van de planologische maatregel die de schade veroorzaakt. In deze analyse adviseren wij vooruitlopend op de inwerkingtreding van een planologische maatregel. Wij hanteren daarom een fictieve peildatum, te weten 16 april 2010, de datum van de opname ter plaatse.

3. Wij houden rekening met het wettelijk eigen risico forfait van 2%.
4. Wij hebben in het kader van deze risicoanalyse planschade niet onderzocht of omliggende woningen verhuurd zijn. Wij gaan er in het navolgende vanuit dat de woningen in gebruik zijn bij de eigenaren.
5. De omliggende woningen hebben wij vanaf de openbare weg bezichtigd en gefotografeerd. Dit betekent dat de waarden door geveltaxaties zijn vastgesteld en de eventuele daaraan gerelateerde waardedaling door ons indicatief zijn vastgesteld. De werkelijke waarden en de daaraan gerelateerde waardedalingen van omliggende woningen kunnen alleen na opname worden vastgesteld.
6. Wij hebben conform de offerte/opdracht niet onderzocht in hoeverre de schade voor eigenaren van omliggende woningen voorzienbaar is.

5.3

WAARDEDALING

Voor de woningen:

- Molenakkerstraat 84, 86 en 94 en
- Drossard de la Courtstraat 57 tot en met 69

leidt de planologische wijziging tot een planologisch nadeliger situatie. (De intensiteit van) het gebruik en de bebouwing van de Locatie Verhagenterrein wordt namelijk hoger als gevolg van de "nieuwe" planologie.

De planologisch nadeliger situatie is echter niet dusdanig dat deze meer schade veroorzaakt dan het in dit rapport gehanteerde wettelijke normaal maatschappelijk risico van 2% .

Wij ramen de tegemoetkoming in de schade aan de onroerende zaken die ontstaat door de "nieuwe" planologie per peildatum 16 april 2010 in totaal op NIHIL.

HOOFDSTUK

6 Conclusie

De risicoanalyse planschade voor de Locatie Verhagenterrein, gemeente Gemert-Bakel, leidt onzes inziens tot de slotsom dat als gevolg van de planologische wijziging er een planologisch nadeliger situatie ontstaat voor verscheidene eigenaren van onroerende zaken in de directe omgeving van de Locatie Verhagenterrein, te weten:

- Molenakkerstraat 84, 86 en 94 en
- Drossard de la Courtstraat 57 tot en met 69

(De intensiteit van) het gebruik en de bebouwing van de Locatie Verhagenterrein wijzigt in negatieve zin als gevolg van de "nieuwe" planologie niet dusdanig dat deze meer schade veroorzaakt dan het in dit rapport gehanteerde (wettelijk) normaal maatschappelijk risico van 2%.

Overigens is niet is nagegaan in hoeverre er sprake zou kunnen zijn van voorzienbaarheid (passieve respectievelijk actieve risicoaanvaarding), waardoor de tegemoetkoming (deels) achterwege zou kunnen blijven indien de schade de 2 % (normaal maatschappelijk risico) wel te boven zou gaan.

Wij ramen de tegemoetkoming in de schade die eigenaren van de genoemde onroerende zaken lijden in totaal dan ook op NIHIL.

Apeldoorn, mei 2010

mr. L.A. de Ruijter