



Planschaderisicoanalyse

Veilig Oord te Bladel



Tog Nederland Zuid b.v.
Sint-Oedenrode, 19 juni 2019
Kenmerk: BTL190619001

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	3
Hoofdstuk 1 Artikel 6.1 Wro	4
Hoofdstuk 2 Planologische vergelijking	5
Hoofdstuk 3 Conclusie	16

Inleiding

De gemeente Bladel is voornemens om ter plaatse van een woongebied genaamd het Veilig Oord in Bladel een planologische wijziging door te voeren. Om een en ander te kunnen verwezenlijken, is men voornemens om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, te weten het bestemmingsplan “Kom Bladel 2019”. Dit bestemmingsplan wordt, naar alle waarschijnlijkheid, ten opzichte van het reeds vastgestelde ontwerpbestemmingsplan, gewijzigd vastgesteld. Dit in de hoedanigheid van een verlaging van de maximale goothoogte voor woningen binnen het woongebied het Veilig Oord.

De gemeente Bladel heeft Tog Nederland Zuid b.v. opdracht gegeven een planschaderisicoanalyse te verrichten in het kader van het nog vast te stellen bestemmingsplan “Kom Bladel 2019”, meer specifiek voor wat betreft de beoogde verlaging van de maximale goothoogte voor woningen binnen het woongebied het Veilig Oord.

Het doel van deze planschaderisicoanalyse is het verkrijgen van inzicht of zich planschade voordoet en indien dit het geval is alsmede het verkrijgen van een indicatie omtrent de hoogte van deze schade. Uitdrukkelijk dient te worden vermeld dat het in deze planschaderisicoanalyse gaat om een indicatie van de mogelijke planschade. Pas na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel en de ontvangst van eventuele aanvragen om tegemoetkoming in de planschade, zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), kan een uitgebreid onderzoek worden gestart of zich daadwerkelijk planschade voordoet en of deze voor vergoeding in aanmerking komt.

De heer T.J.A.M. Lauwers MSc, adviseur ruimtelijke ordening, en de heer W.G.C. van Tilburg, registermakelaar-taxateur, beiden in dienst bij Tog Nederland Zuid b.v., vormen in deze de adviescommissie.

Hoofdstuk

1

Artikel 6.1 Wro

1.1 INHOUD ARTIKEL 6.1 WRO

Ingevolge artikel 6.1 Wro kent het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel (hierna: het college) degene, die in de vorm van inkomensderving en/of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van, onder andere, de bepalingen van het bestemmingsplan en/of een planologische afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) (voorheen: artikel 19 WRO (oud)), op aanvraag een tegemoetkoming 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.

1.2 AANVRAGERS

Aangezien het beoogde planologische regime zich in casu nog in de voorbereidende fase bevindt, is op dit moment niet bekend welke, mogelijke, aanvragers van de tegemoetkoming in planschade zakelijk of persoonlijk gerechtigden zijn op het moment van het in werking treden van de beoogde planologische wijziging. Bij deze analyse wordt ervan uitgegaan dat de huidige eigenaren/gebruikers van het object zakelijk of persoonlijk gerechtigden zijn op het moment van het in werking treden van het nog vast te stellen bestemmingsplan "Kom Bladel 2019".

Bij het opstellen van onderhavige risicoanalyse worden slechts de objecten betrokken waarvan de belanghebbenden mogelijk nadelig worden getroffen.

1.3 PEILDATUM

Als peildatum voor het bepalen van planschade geldt in beginsel de datum van inwerkingtreding van het beoogde bestemmingsplan "Kom Bladel 2019". Nu dit bestemmingsplan zich tot op heden nog in de voorbereidende fase bevindt, is deze datum nog onbekend. Als peildatum wordt daarom in deze planschaderisicoanalyse de datum van het opstellen van deze risicoanalyse gehanteerd, te weten 19 juni 2019.

Hoofdstuk

2

Planologische vergelijking

2.1 PLANOLOGISCHE WIJZIGING

Voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in schade, zoals bedoeld in 6.1 van de Wro, dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een aanvrager in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe moet per planologische maatregel een vergelijking worden gemaakt tussen het planologische regime zoals dat gold onmiddellijk vóór en onmiddellijk na de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel. De eventueel zowel in het vigerende als nieuwe planologische regime aanwezige, maar (nog) niet toegepaste, ontheffings-, afwijkings-, (vrijstellings)mogelijkheden, wijzigingsbevoegdheid en/of de mogelijkheid nadere eisen te stellen ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen, worden niet in de planvergelijking meegenomen.

2.1.1 Ontvangen informatie

Voor raadpleging van de vigerende en de beoogde planologische situatie voor de gronden behorende tot het plangebied is door ons gebruik gemaakt van de website: <https://1728.ropubliceer.nl/>, alsmede de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verder hebben wij van mevrouw M. van Dijk van de gemeente Bladel informatie ontvangen omtrent de beoogde wijziging in het nog vast te stellen bestemmingsplan “Kom Bladel 2019” ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan “Kom Bladel 2019”.

2.1.2 Beschrijving plangebied en schadegevoelige objecten

De voorgenomen planologische wijziging betreft in casu een nieuw bestemmingsplan, te weten het nog vast te stellen bestemmingsplan “Kom Bladel 2019”. Het bestemmingsplan “Kom Bladel 2019” wordt mogelijkerwijs, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan “Kom Bladel 2019”, gewijzigd vastgesteld. Dit voor wat betreft de toegestane goothoogte voor woningen binnen het woongebied Veilig Oord te Bladel.

Het woongebied Veilig Oord bevindt zich aan de noordelijke zijde van de kern Bladel. Het plangebied wordt aan de noordelijke zijde omgeven door een agrarisch gebied. Aan de overwegend westelijke zijde wordt het plangebied omgeven door een woongebied en aan de zuidelijke zijde door de P.G. Ballingslaan met verder in zuidelijke richting een woongebied. Verder wordt het plangebied aan de overwegend oostelijke zijde omgeven door enkele woningen in een bebouwingslint met verder in oostelijke richting een agrarisch gebied.

In deze paragraaf is een luchtfoto van het beoogde plangebied opgenomen. Het beoogde plangebied is, zeer globaal en indicatief, aangegeven middels een rode omlijning.



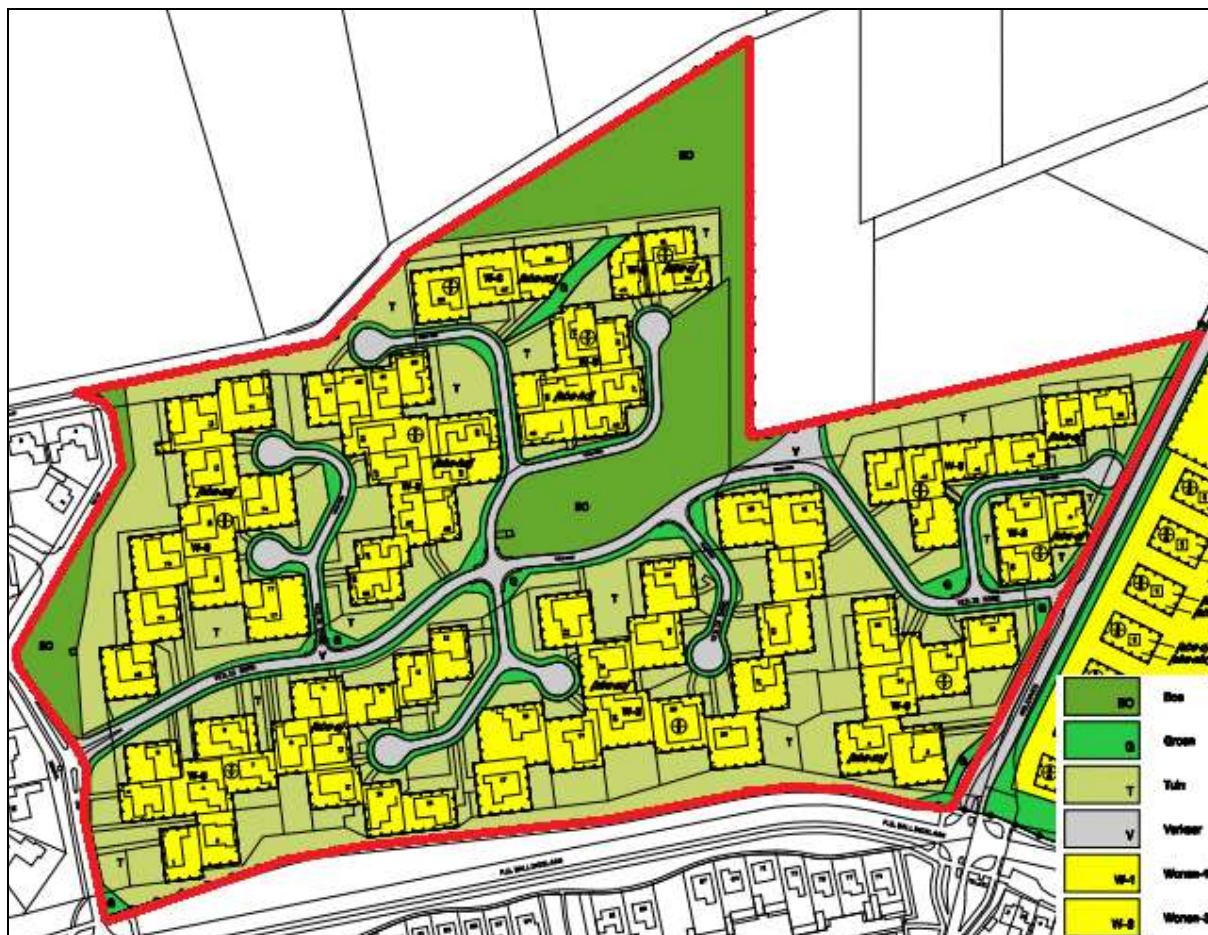
Luchtfoto van het beoogde plangebied

De aard van de beoogde planologische wijziging en de vraagstelling van de onderhavige planschaderisicoanalyse maakt dat in beginsel alle woningen welke zijn gelegen binnen het woongebied het Veilig Oord mogelijkwijs planologisch nadeel gaan ondervinden van het beoogde planologische regime. Dit betreffen in zijn totaliteit circa 84 woningen.

2.1.3 Het vigerende planologische regime

Voor de gronden waarop de beoogde planologische wijziging ziet, wordt ten tijde van het opstellen van de onderhavige planschaderisicoanalyse het bestemmingsplan “Veilig Oord Bladel” als vigerend planologisch regime beschouwd. Het bestemmingsplan “Veilig Oord Bladel” is op 5 november 2009 vastgesteld en is nadien in werking getreden en onherroepelijk geworden.

In deze paragraaf is een uitsnede van de verbeelding en de verklaring behorende bij het bestemmingsplan “Veilig Oord Bladel” opgenomen. De gronden behorende tot het woongebied het Veilig Oord zijn hierop, zeer globaal en indicatief, voorzien van een rode omlijning.



Uitsnede verbeelding en verklaring bestemmingsplan "Veilig Oord Bladel"

De gronden behorende tot het woongebied het Veilig Oord kennen op grond van het bestemmingsplan "Veilig Oord Bladel" de bestemmingen "Bos", "Groen", "Tuin", "Verkeer" en "Wonen-3". Echter, gelet op de vraagstelling van de onderhavige planschaderisicoanalyse en de beoogde planologische wijziging, is voor de onderhavige planschaderisicoanalyse uitsluitend de bestemming "Wonen-3" relevant voor wat betreft de bouwregels voor hoofdgebouwen. De voornaamste regels in casu luiden als volgt:

"Wonen-3"

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'specifieke bouwaanduiding – zeer open';
 2. 'specifieke bouwaanduiding – open';
 3. 'specifieke bouwaanduiding – half open';
 'mag uitsluitend de aangeduide type bebouwingskarakteristiek worden gebouwd';
- c. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – zeer open' het bebouwingspercentage niet meer dan 50% van het bouwperceel mag bedragen, voor zover gelegen in het bouwvlak;
 2. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – open' het bebouwingspercentage niet meer dan 60% van het bouwperceel mag bedragen, voor zover gelegen in het bouwvlak;
 3. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – half open' het bebouwingspercentage niet meer dan 70% van het bouwperceel mag bedragen, voor zover gelegen in het bouwvlak;

- d. de voorgevellijn mag worden overschreden in de vorm van een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de diepte gemeten vanuit de oorspronkelijke voor- of zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
 - 2. de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 2 meter;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' (*ter plaatse geldt een maximale goothoogte van 7 meter en 8 meter*);
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' (*ter plaatse geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter en 8 meter*);
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag bij:
 - 1. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – open' aan beide zijden niet minder bedragen dan 2 meter;
 - 2. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – halfopen' aan één zijde niet minder bedragen dan 2 meter;Indien de bestaande afstand tot een zijdelingse perceelsgrens minder dan 2 meter bedraagt, geldt deze bestaande afstand als minimale afstand.

Verder is eveneens artikel 10 Algemene bouwregels voor de onderhavige planschaderisicoanalyse van belang. De regels in voornoemd artikel luiden als volgt:

10.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

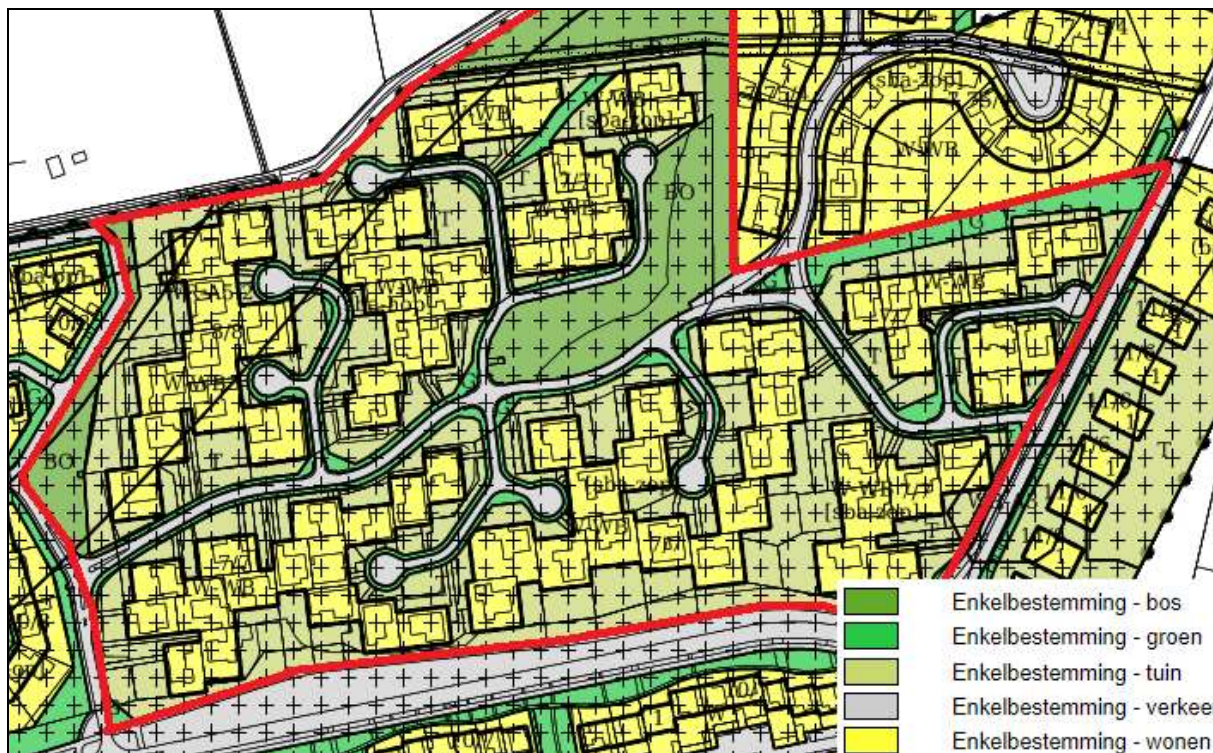
10.2 Bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

2.1.4 De beoogde planologische wijziging

De beoogde planologische wijziging zal mogelijk worden gemaakt middels een nieuw bestemmingsplan, te weten het bestemmingsplan "Kom Bladel 2019". Dit bestemmingsplan bevindt zich tot op heden nog in de voorbereidende fase en zal, naar alle waarschijnlijkheid, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

In deze paragraaf is een uitsnede van de verbeelding en de verklaring behorende bij het bestemmingsplan "Kom Bladel 2019" opgenomen. De gronden behorende tot het woongebied het Veilig Oord zijn hierop, globaal en indicatief, voorzien van een rode omlijning.



Uitsnede verbeelding en verklaring bestemmingsplan "Kom Bladel 2019"

De gronden behorende tot het plangebied kennen op grond van het beoogde bestemmingsplan "Kom Bladel 2019" de bestemmingen "Bos", "Groen", "Tuin", "Verkeer" en "Wonen – Woonbos" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4.2". Op voorhand merken wij hierbij op dat de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4.2" voor de onderhavige planschaderisicoanalyse niet van belang is, waardoor deze achterwege is gelaten in de onderhavige planologische vergelijking. Echter, gelet op de vraagstelling van de onderhavige planschaderisicoanalyse en de beoogde planologische wijziging, is voor de onderhavige planschaderisicoanalyse uitsluitend de bestemming "Wonen – Woonbos" relevant voor wat betreft de bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen. De voornaamste regels in casu luiden als volgt:

"Wonen – Woonbos"

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen dienen uitsluitend in de ter plaatse van de aangeduide bebouwingstypen te worden gebouwd:
 1. 'specifieke bouwaanduiding – half open', halfopen bebouwing;
 2. 'specifieke bouwaanduiding – open', open bebouwing;
 3. 'specifieke bouwaanduiding – zeer open', zeer open bebouwing;
- c. het bebouwingspercentage van hoofdgebouwen bedraagt per bouwperceel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangeduide bebouwingspercentage van het bouwvlak;
- d. het maximum aantal woningen bedraagt het bestaande legale woningen op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal als maximum geldt;
- e. de voorgevel moet worden gesitueerd in de naar de weg toegekeerde zijde van het bouwvlak dan wel op een afstand van maximaal 3 meter daarachter;
- f. de maximum goothoogte bedraagt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangeduide hoogte (*ter plaatse geldt een maximale goothoogte van 3,75 meter*);
- g. de maximum bouwhoogte bedraagt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangeduide hoogte (*ter plaatse geldt een maximale bouwhoogte van 7 en 8 meter*);
- h. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' dienen de woningen plat te worden afgedekt;

- i. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 - 1. vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder dan 2 meter bedragen;
 - 2. halfvrijstaande woningen mag aan één zijde niet minder dan 2 meter bedragen;
- j. indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder dan 2 meter bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand.

Verder is eveneens artikel 28 Algemene bouwregels voor de onderhavige planschaderisicoanalyse van belang. De regels in voornoemd artikel luiden als volgt:

28.1 Bestaande afwijkende maatvoering

Indien maten met betrekking tot afstanden, hoogten, oppervlakten en volumes van bestaande bouwwerken, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan minder dan wel meer bedragen dan de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

2.1.5 Vergelijking planologische regimes

Om te kunnen beoordelen of de planologische situatie nadelig wijzigt, moet een vergelijking worden gemaakt tussen de maximale mogelijkheden in de vigerende planologische situatie (het bestemmingsplan "Veilig Oord Bladel") en de maximale mogelijkheden die als gevolg van het beoogde bestemmingsplan "Kom Bladel 2019" komen te ontstaan. Zoals in het vorenstaande reeds meermaals is vermeld, richten wij ons in de onderhavige planschaderisicoanalyse uitsluitend op de bouwregels voor wat betreft hoofdgebouwen.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Veilig Oord Bladel" rust ter hoogte van de voor onderhavig schrijven relevante gronden de bestemming "Wonen-3". Ter plaatse wordt voorzien in de mogelijkheid tot het oprichten van zeer open, open en half open bebouwing. Hoofdgebouwen dienen te worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak. Ter hoogte van de specifieke bouwaanduidingen gelden uiteenlopende bebouwingspercentages, te weten ter hoogte van de aanduiding 'zeer open bebouwing': maximaal 50%, ter hoogte van de aanduiding 'open bebouwing' maximaal 60% en ter hoogte van de aanduiding 'half open bebouwing' maximaal 70%. Hoofdgebouwen mogen een goothoogte bereiken van 7 meter en 8 meter en een bouwhoogte van 7 meter en 8 meter. Verder dienen de voorschriften voor wat betreft de minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen in acht te worden genomen.

In de beoogde planologische situatie rust ter hoogte van de onderhavige gronden de bestemming "Wonen – Woonbos". Hoofdgebouwen dienen te worden opgericht ter hoogte van de aangegeven bouwvlakken. Ter plaatse wordt ter hoogte van de specifieke aanduidingen voorzien in de realisatie van halfopen bebouwing, open bebouwing en zeer open bebouwing. Hoofdgebouwen mogen een goothoogte bereiken van maximaal 3,75 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 7 meter en 8 meter. Verder dienen de voorschriften voor wat betreft de minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen in acht te worden genomen.

Gelet op het vorenstaande heeft de beoogde planologische wijziging enige beperking van de bouwmogelijkheden tot gevolg. Dit omdat hoofdgebouwen in de huidige planologische situatie een goot- en bouwhoogte mogen bereiken van 7 meter en 8 meter, waar in de beoogde planologische situatie een maximale goot- en bouwhoogte van 3,75 meter, respectievelijk 7 meter en 8 meter komt te gelden. Gelet hierop is het niet langer mogelijk om hoofdgebouwen met een volledige tweede bouwlaag te realiseren. Dit omdat de tweede bouwlaag in de beoogde planologische situatie van een hellende dakconstructie dient te worden voorzien.

2.2 NADELIGE WIJZIGING

Voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in schade, zoals bedoeld in 6.1 van de Wro dient te worden gezien of de aanvrager door de wijziging van het planologische regime in een nadeliger positie is komen te verkeren.

Op grond van paragraaf 2.1 komt naar voren dat de beoogde planologische wijziging enige beperking van de bouw mogelijkheden tot gevolg heeft en een nadelige wijziging betreft. Dit omdat het beoogde planologische regime een maximale goot- en bouwhoogte van 3,75 meter, respectievelijk 7 meter en 8 meter voorschrijft, waar het vigerende planologische regime een maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter en 8 meter voorschrijft. Hierdoor is het niet langer mogelijk om hoofdgebouwen met een volledige tweede bouwlaag te realiseren. In de beoogde planologische situatie dient de tweede bouwlaag van de hoofdgebouwen namelijk van een hellende dakconstructie te worden voorzien.

Om na te gaan of deze nadelige wijziging een waardevermindering ten aanzien van de objecten welke zijn gelegen binnen het plangebied tot gevolg heeft, is door de registermakelaar-taxateur de heer Van Tilburg een taxatie verricht. In het onderstaande gaan wij beknopt in op de bevindingen van de heer Van Tilburg. Op voorhand merken wij hierbij op dat in de onderhavige planschaderisicoanalyse een inschatting wordt gegeven van het maximale planschaderisico. Met andere woorden wordt bij het inzichtelijk maken van eventuele schade uitgegaan van het meest nadelige scenario.

De vraag die in casu voorligt is of de afname van de maximale goothoogte voor hoofdgebouwen, waardoor het niet langer mogelijk is om hoofdgebouwen met een volledige tweede bouwlaag op te richten, een waardevermindering ten aanzien van de objecten tot gevolg heeft. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden in hoeverre een eventuele waardevermeerdering als gevolg van de realisatie van een tweede bouwlaag opweegt tegen de investeringen welke hiermee gepaard gaan. De heer Van Tilburg heeft een en ander aan de hand van een drietal referenties inzichtelijk gemaakt, te weten het Veilig Oord 14 (vrijstaande bungalow), Horizon 4 (vrijstaande woning met tweede bouwlaag) en Horizon 20 (vrijstaande woning met tweede bouwlaag). Hierbij dient opgemerkt te worden dat in de directe omgeving geen recente transacties c.q. verkopen van bungalows met één bouwlaag waarop een bedoelde uitbreiding met een tweede bouwlaag is gerealiseerd, kunnen worden gevonden. Naast een goede vergelijkbaarheid is het ook van belang transacties te vinden van woningen met een vergelijkbaar bouwjaar. Ondanks de omstandigheid dat het bouwjaar van referentie 1 afwijkt van de andere referenties, acht de taxateur deze toch relevant, aangezien dit object gerenoveerd is. Voornoemde referenties worden in het onderstaande weergegeven.

Object	Veilig Oord 14
Koopsom d.d. 2 mei 2018	€ 552.500,--
Geïndexeerde koopsom	€ 580.000,--
Perceeloppervlakte	800 m ²
Prijs per m ² € 350,--	€ 280.000,--
Inhoud	640 m ³
Prijs per m ³ € 469,--	€ 300.000,--
Bouwjaar	1973
Opmerkingen	Intern gemoderniseerd en gerenoveerd. Buitenzijde eenvoudig. Inpandige garage.

Object	Horizon 4
Koopsom d.d. 15 februari 2017	€ 630.000,--
Geïndexeerde koopsom	€ 700.000,--
Perceeloppervlakte	609 m ²
Prijs per m ² € 400,--	€ 243.600,--
Inhoud	847 m ³
Prijs per m ³ € 539,--	€ 456.400,--
Bouwjaar	2005

Opmerking	Inpandige garage.
Object	Horizon 20
Koopsom d.d. 3 april 2018	€ 810.000,--
Geïndexeerde koopsom	€ 840.000,--
Perceeloppervlakte	1.525 m ²
Prijs per m ² € 264,--	€ 402.500,--
Inhoud	1.435 m ³
Prijs per m ³ € 305,--	€ 437.500,--
Bouwjaar	2009
Opmerkingen	Grote kelder. Vrijstaande garage.

De drie bovenstaande referenties betreffen betrekkelijk recente transacties. Deze zijn vervolgens geïndexeerd naar de peildatum voor de onderhavige planschaderisicoanalyse. Referentie 1 betreft een vrijstaande woning bestaande uit één bouwlaag en een platte dakconstructie. De andere twee referenties betreffen vrijstaande woningen met een tweede bouwlaag en met een groter bouwvolume.

Vervolgens dienen de bouwkosten inzichtelijk te worden gemaakt. De inschatting van bouwkosten welke gepaard gaan met een voornemen om een extra bouwlaag te realiseren op een bestaande bungalow is van veel factoren afhankelijk. In het kader van de onderhavige planschaderisicoanalyse is het niet mogelijk om in te gaan op bijkomende kosten voor het aanpassen van dakconstructies ten behoeve van een nieuwe verdieping en/of het aanpassen van funderingen.

Aangezien de '(Her)bouwkosten woningen 2019' geen specifieke kengetallen bevat voor de realisatie van een extra verdieping op een bungalow wordt aansluiting gevonden bij de kengetallen voor de realisatie van een grote serre. Dit omdat dit vaak bouwwerken betreffen die niet al te zwaar zijn en vergelijkbaar zijn. Er worden in de '(Her)bouwkosten woningen 2019' een tweetal voorbeelden gegeven van dit soort bouwwerken met een grootte van 98 m³ en 95 m³. De gegeven prijs per m³ bedraagt inclusief fundering € 539,00 en € 540,00. Een en ander exclusief bijkomende kosten, algemene bouwplaats kosten, algemene bedrijfskosten, winst en risico; in totaal circa 39% te vermeerderen met 21% BTW.

De taxateur is hierbij uitgegaan van de fictie dat het realiseren van een uitbouw op een platte dakconstructie niet zonder gevolgen voor de bouwkosten is en dat deze kosten vergelijkbaar zijn met de kosten voor de realisatie van een fundering van een dergelijk bouwwerk.

Een aanvrager welke in het bezit is van een klein of middelgroot type bungalow met een inhoud van circa 640 m³ (vergelijkbaar met referentie 1) kan bij een bouwvoornemen waarde aan het object toevoegen door de inhoud te vergroten tot bijvoorbeeld de grootte van referentie 2. Daarmee kan ook een modernere uitstraling aan het object worden gegeven, waarmee de vergelijkbaarheid met een jongere woning verder toeneemt. Referentie 1 zou kunnen worden vergroot met 207 m³ tot 847 m³ en extern worden gemoderniseerd. Daarmee zou de gemiddelde prijs per m³ in het meest positieve scenario doen stijgen van € 469,00 naar € 539,00 per m³.

Echter, bovenstaand bouwvoornemen gaat vanzelfsprekend ook gepaard met bouwkosten. Verondersteld wordt dat de bouwkosten voor de m³ boven de 100 m³, 50% van de bouwkosten bedragen, zoals wordt genoemd in de '(Her)bouwkosten woningen 2019'. Met de genoemde vergroting ten bedrage van 207 m³ kan het onderstaande worden weergegeven.

Opstal na verbouwing (totaal 847 m ³)	€ 456.400,--
Perceel	€ 280.000,--
Totaal	€ 736.400,--
Huidige waarde	€ 580.000,--
Waardestijging	€ 156.400,--
Investering inclusief bijkomende kosten en BTW	€ 139.200,--

Het voornemen om een veel grotere uitbreiding te realiseren of een vergelijkbaar voornemen voor een object wat reeds veel groter is, zal al snel minder of zelfs geen schade tot gevolg hebben. De onderstaande berekening geeft een vergelijkbare vergroting met 207 m³ welke is toegepast op referentie 2. De meerwaarde is dan gesteld op € 305,00 per m³. De navolgende berekening kan worden weergegeven.

Opstal na verbouwing (totaal 1.054 m3)	€ 519.500,--
Perceel	€ 243.600,--
Totaal	€ 763.100,--
Huidige waarde	€ 700.000,--
Waardestijging	€ 63.100,--
Investering inclusief bijkomende kosten en BTW	€ 139.200,--

Als algemene kanttekening kan hierbij, volledigheidshalve en wellicht ten overvloede, opgemerkt worden dat het in zijn algemeenheid niet eenvoudig is om een inschatting te maken van niet gerealiseerde verbouwingen en/of uitbreidingen. Bij voorgenomen verbouwingen geldt bij financieringstaxaties de vuistregel dat van de gedane investeringen aan de hand van een kostenspecificatie maximaal 70% daarvan een waardevermeerdering tot gevolg heeft.

Conclusie

Bovenstaande uiteenzetting laat zien dat voor objecten die thans uit één bouwlaag bestaan en een bouwvolume kennen van minder dan 750 m³ een meerwaarde gecreëerd kan worden middels de realisatie van een dakopbouw. Voor de objecten met een reeds grotere omvang is het creëren van een vermeldenswaardige meerwaarde zeer onwaarschijnlijk.

Echter, hierbij dient opgemerkt te worden dat het beoogde planologische regime nog altijd voorziet in de realisatie van een tweede bouwlaag, waardoor voor voornoemde objecten in de beoogde planologische situatie nog altijd een meerwaarde gecreëerd kan worden. Een belanghebbende wordt in de beoogde planologische situatie uitsluitend beperkt in het feit dat sprake dient te zijn van een hellende dakconstructie. Echter, gelet op de omstandigheid dat geen beperking in de maximale dakhelling is gegeven, kan een grotendeels vergelijkbare dakopbouw met een vergelijkbare uitbreiding qua inhoud worden gerealiseerd als in de huidige planologische situatie. Gelet hierop heeft een en ander naar het oordeel van de registermakelaar-taxateur de heer Van Tilburg geen noemenswaardig planologisch nadeel met een waardevermindering van de objecten tot gevolg.

2.3 VERGOEDBAARHEID SCHADE

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro blijft binnen het normaal maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvragers. Ondanks de omstandigheid dat wij tot de conclusie zijn gekomen dat de beoogde planologische wijziging geen waardevermindering ten aanzien van de objecten tot gevolg heeft, wordt in de onderhavige paragraaf beknopt ingegaan op het normaal maatschappelijk risico.

Op grond van artikel 6.2 Wro lid 2 sub b onder 1 is een dergelijke waardevermindering buiten het forfaitaire risico van 2% van de waarde van de onroerende zaak gebracht. Dit laat echter onverlet dat artikel 6.2 lid 1 van de Wro van toepassing is. Zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: AbRS) bij uitspraak d.d. 5 september 2012 (zaaknummer: 201113115/1A2) overwogen dat eerst bepaald dient te worden of de geleden planschade geheel of gedeeltelijk onder het normaal maatschappelijk risico valt op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro. De AbRS heeft overwogen dat de wetgever geen nadere regels opgenomen heeft voor verhoging van de forfaitaire drempel van 2% voor directe schade, zoals bedoeld in artikel 6.2 Wro lid 2. Echter komt er wel degelijk zelfstandige betekenis toe aan artikel 6.2 Wro lid 1. De wetgever heeft immers beoogd dat slechts geleden schade wordt vergoed welke uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het normaal maatschappelijk risico dat elke burger behoort te dragen. Op grond van het voorgaande dient derhalve, tevens bij directe schade, in kaart gebracht te worden in hoeverre de gestelde schade binnen het normaal maatschappelijk risico valt en op grond van artikel 6.2 Wro lid 1 geheel of

gedeeltelijk voor rekening van de aanvragers dient te blijven. Het vorenstaande is tevens door de AbRS onderkend bij uitspraak d.d. 1 april 2015, inzake gemeente Hardinxveld-Giessendam (zaaknummer: 201405121/1/A2), waarin de AbRS besloten heeft dat de geleden directe schade van 2,8% in zijn geheel voor rekening van de aanvragers diende te blijven.

Het is derhalve de vraag of de waardevermindering, welke komt te ontstaan ingevolge de beoogde planologische wijziging, binnen het normale maatschappelijke risico van de aanvragers behoort te blijven. Deze vraag moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen.

Uit onder meer de uitspraak van de AbRS van 26 november 2014 (zaaknummer: 201401583/1/A2) blijkt dat bij de beoordeling van de vraag of de ontwikkeling in de lijn der verwachting kan worden geplaatst, betekenis toe komt aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, is de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Ondanks de omstandigheid dat het op dit moment niet mogelijk is om met zekerheid antwoord te geven op de vraag in hoeverre de geleden schade tot het normaal maatschappelijk risico van eventuele aanvragers behoort, zullen wij in het onderstaande beknopt uiteenzetten op welke wijze wij het normaal maatschappelijk risico, naar alle waarschijnlijkheid, zouden beoordelen.

Het beoogde bestemmingsplan “Kom Bladel 2019” gaat een actueel juridisch-planologisch kader vormen voor de bebouwde kom van de kern Bladel. In dit beoogde bestemmingsplan is men voornemens om de maximale goothoogte voor het woongebied het Veilig Oord te Bladel te verlagen naar 3,75 meter, waardoor het niet langer mogelijk is om een volledige tweede bouwlaag op de hoofdgebouwen te realiseren. Dit met uitzondering van bestaande bebouwing welke reeds is voorzien van een volledige tweede bouwlaag. Een dergelijk beleidsvoornemen kan in abstracto als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd. Echter, dat een en ander een normale maatschappelijke ontwikkeling betreft, betekent niet dat de gevolgen hiervan per definitie tot het normaal maatschappelijk risico behoort.

Wanneer gekeken wordt naar de ruimtelijke structuur komen wij tot de conclusie dat hetgeen de beoogde planologische wijziging mogelijk maakt hier niet direct ter afwijking van is. Immers, het plangebied omvat het woongebied het Veilig Oord te Bladel. In dit woongebied zijn hoofdzakelijk bungalows gelegen welke bestaan uit één bouwlaag. Verder bevinden zich in dit woongebied diverse bungalows welke zijn voorzien van een tweede bouwlaag middels een dakopbouw. Gelet hierop kan niet gesteld worden dat de beoogde planologische wijziging, waarmee wordt voorgeschreven dat ter plaatse een maximale goothoogte van 3,75 meter geldt, ter afwijking is van de heersende omgevingskarakteristiek.

Daarnaast is bij de beantwoording van de vraag in hoeverre de geleden schade tot het normaal maatschappelijk risico van de aanvragers behoort van belang in hoeverre een en ander in overeenstemming is met het langjarige gevoerde planologische beleid van de gemeente Bladel. Wij merken hierbij op dat ons niet is gebleken dat sprake is van gemeentelijke beleidsstukken aan de hand waarvan de beoogde planologische wijziging in de lijn der verwachtingen lag. Immers, op grond van het bestemmingsplan “Kom Bladel” (vastgesteld op 26 oktober 2006) en het bestemmingsplan “Veilig Oord Bladel” (vastgesteld op 5 november 2009) gold een maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter en 8 meter voor woningen binnen het woongebied het Veilig Oord. Gelet hierop kan niet gesteld worden dat de beoogde planologische wijziging in de lijn der verwachtingen lag. Dit temeer nu in het ontwerpbestemmingsplan “Kom Bladel 2019” een maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter en 8 meter wordt voorgeschreven.

Een en ander brengt ons tot de conclusie dat in casu sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling die slechts ten dele in de lijn der verwachtingen lag. Gelet op de omstandigheid dat de beoogde planologische wijziging nadrukkelijk niet in de lijn der verwachtingen lag, gelet op het gevoerde ruimtelijke beleid, achten wij het niet redelijk om enig normaal maatschappelijk risico in te stellen. Dit temeer nu de jurisprudentie van de AbRS laat zien dat in het geval van directe schade enigszins terughoudend omgegaan dient te worden met het instellen van enig normaal maatschappelijk risico. Echter, een uitgebreide analyse van de nog aan te stellen adviescommissie, wanneer daadwerkelijk aanvragen om tegemoetkoming in planschade zullen worden ingediend naar aanleiding van het beoogde planologische regime, zal echter uitwijzen of dit standpunt stand zal houden.

2.4 VOORZIENBAARHEID

Schade behoort redelijkerwijs ten laste van de belanghebbende te blijven als de planologische wijziging voorzienbaar was ten tijde van de aankoop van het betreffende object door belanghebbende. De planologische wijziging wordt als voorzienbaar aangemerkt als sprake is van actieve of passieve risicoaanvaarding.

Om te kunnen spreken van voorzienbaarheid moet sprake zijn van een concreet, gepubliceerd beleidsstuk aan de hand waarvan de desbetreffende planologische ontwikkeling had kunnen worden voorzien.

Gezien het feit dat er zich tussen de gehanteerde peildatum en de inwerkingtreding van het beoogde planologische besluit nog wijzigingen kunnen voordoen (bijvoorbeeld aan- en verkoop), is de voorzienbaarheid in onderhavige risicoanalyse niet beoordeeld. Bij de inschatting van de mogelijke planschade gaan wij er dan ook vanuit dat er voor geen enkel object sprake is van voorzienbaarheid.

2.5 ANDERSZINS VERZEKERD

Indien de vergoeding van de schade geheel of gedeeltelijk door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, dient deze vergoeding in mindering te worden gebracht op de op grond van artikel 6.1 Wro bepaalde schadevergoeding.

In het onderhavige geval is er geen aanwijzing dat eventuele schade anderszins is of wordt verzekerd

Hoofdstuk 3

Conclusie

De beoogde planologische wijziging heeft voor de objecten welke zijn gelegen binnen het woongebied het Veilig Oord te Bladel enige beperking van de bouwmogelijkheden tot gevolg. Dit planologisch nadeel heeft ten aanzien van geen enkel object een waardevermindering tot gevolg welke op grond van artikel 6.1 Wro, voor vergoeding in aanmerking zou komen.

Tog Nederland Zuid b.v.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T.J.A.M. Lauwers'.

T.J.A.M. Lauwers, MSc.
Adviseur ruimtelijke ordening

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W.G.C. van Tilburg'.

W.G.C. van Tilburg
Registermakelaar taxateur