



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

PLANSCHADE ADVIES

met betrekking tot de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in art. 6.1 Wro van 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e, met betrekking tot het object Bosweg 43 in Lochem.

opdracht	20200932
status	concept
datum	december 2020
adviseur	5.1.2e 5.1.2e

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	De aanvraag.....	3
1.3	Procedure en verslag.....	3
1.4	Gerechtigdebegrip en indieningstermijn.....	4
1.5	Conceptadvies.....	5
2	OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO	6
3	OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE.....	8
4	NIEUWE PLANOLOGIE	11
5	OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE	13
6	VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS.....	15
6.1	Algemene overwegingen over voorzienbaarheid	15
6.2	Algemene overwegingen anderszins verzekerd.....	15
6.3	Beoordeling voorzienbaarheid	16
6.4	Beoordeling anderszins verzekerd zijn	17
7	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	18
7.1	Selectie van de relevante aspecten	18
7.2	Uitkomst planologische vergelijking	21
8	ADDITIONELE VERGOEDINGEN.....	23
8.1	Wettelijke rente.....	23
8.2	Terugbetaling van het betaalde recht.....	23
8.3	Deskundigenkosten	23
9	CONCLUSIE.....	24
10	BIJLAGEN	25

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Lochem heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, hierna afgekort tot SAOZ, verzocht om advies uit te brengen over een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De aanvraag is ingediend door 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e, nader te noemen “aanvragers”.

Het dossier is behandeld door 5.1.2e 5.1.2e, als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen, nader te noemen “de adviseur”. Het advies is intern gevalideerd door 5.1.2e 5.1.2e.

1.2 De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de onroerende zaak, plaatselijk bekend als Bosweg 43 in Lochem. Samengevat wordt in de aanvraag gesteld, dat schade in de vorm van waardevermindering is geleden door de in afwijking van het vigerende bestemmingsplan “Bosweg 2009” verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het buurperceel Bosweg 45. Volgens de aanvraag is daarbij € 206.500,-- aan schade geleden die valt te verdelen over € 181.500,-- aan immateriële schade en € 25.000,-- aan materiële schade. In de aanvraag is verder aangegeven dat in casu geen normaal maatschappelijk risico op de vergoeding in mindering zou mogen worden gebracht.

De aanvraag en de relevante data daarbij	
Datum ontvangst aanvraag	31 augustus 2020
Datum aankoop object	5 juli 2010
Datum eigendomsverkrijging object	28 juli 2010
Datum in werking treden van de betrokken maatregel (de peildatum)	25 januari 2016
Datum onherroepelijk worden van de betrokken maatregel	25 januari 2016

1.3 Procedure en verslag

Op grond van de procedureverordening planschadevergoeding heeft de adviseur de betrokken partijen gelegenheid gegeven een toelichting te geven en aanvullende informatie te verstrekken.

Aanvragers

Tijdens de opname van de woning en de situatie ter plaatse, op 9 december 2020, is de aanvraag mondeling behandeld met de aanvragers. Door de aanvragers is in hoofdzaak verwezen naar de inhoud van de aanvraag. Daarbij is benadrukt dat er in het bestemmingsplan bewust voor gekozen was om op het buurperceel slechts één bouwlaag met een kap toe staan vanwege de ophoging van het terrein. Behalve de goot- en bouwhoogte zou ook de breedte van de nieuwe woning niet aan het bestemmingsplan voldoen. Volgens aanvragers zou het hogere bouwplan vooral van ambtelijke zijde zijn doorgedrukt. Dit terwijl eerder door dezelfde gemeente juist heel scherp werd toegezien op naleving van het bestemmingsplan en de welstandseisen, zoals aanvragers zelf hebben ervaren toen bij het bouwen van hun eigen woningen discussie ontstond over de kleur van de stenen en de hoogte van de eigen garage. Naast merkbare nadelen als een verslechterde lichtinval, steekt aanvragers de wijze waarop de gemeente met hun belangen is omgegaan.

Gemeente

Bij het verzamelen en beoordelen van de voor dit advies benodigde gegevens, is contact geweest met **5.1.2e** **5.1.2e** van de gemeente. Deze heeft de benodigde stukken verstrekt, doch geen inhoudelijk standpunt over de aanvraag ingenomen.

Door de gemeente is medegedeeld, dat er in dit geval géén sprake is van een belanghebbende in de zin van artikel 6.4a Wro.

Verslag

Aangezien met het voorgaande de essentie wordt weergegeven van hetgeen door partijen naar voren is gebracht, merken wij het voorgaande aan als het verslag van de mondelinge behandeling zoals dat is voorgeschreven in de procedureverordening.

1.4 Gerechtigdebegrip en indieningstermijn

De aanvragers stonden blijkens de in paragraaf 1.2 weergegeven tabel op de peildatum in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot de onroerende zaak en de aanvraag is ingediend binnen vijf jaar nadat de betrokken maatregel onherroepelijk is geworden, zodat er geen belemmeringen zijn om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen.

1.5 Conceptadvies

Op 14 december 2020 is een conceptadvies gezonden aan de betrokken partijen. Deze hebben binnen een termijn van 4 weken kunnen reageren op het conceptadvies. De reacties op het conceptadvies, en onze antwoorden daarop, hebben wij opgenomen in de bijlagen.

De verordening schrijft voor, dat het definitieve advies – waarin de zienswijzen van partijen en de reactie van de adviseur daarop zijn verwerkt – aan het college van burgemeester en wethouders wordt uitgebracht. Door de SAOZ wordt derhalve het definitieve advies niet naar de aanvragers gezonden.

CONCEPT

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak, 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.

Aanvragen om tegemoetkoming in planschade worden achtereenvolgens beoordeeld aan de hand van de volgende, in de wetgeving en rechtspraak ontwikkelde criteria:

1. Stond de aanvrager op de datum van het in werking treden in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot het betrokken object?

In de gevallen waarin van een zakenrechtelijke rechtsbetrekking op de peildatum geen sprake is, kan de aanvraag zonder verder inhoudelijk onderzoek worden afgewezen. Dit deel van het onderzoek is al verricht (zie hoofdstuk 1).

2. Was de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar ten tijde van aankoop?

Indien en voor zover de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar was ten tijde van aankoop, bestaat geen aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

3. Heeft de ontwikkeling voor de aanvrager geleid tot planologisch nadeel?

Beoordeeld moet worden of de aanvrager in een nadeliger positie terecht is gekomen, waardoor schade is of wordt geleden. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van de opeenvolgende planologische regimes maximaal kon en kan worden gerealiseerd. De vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of nog zal plaatsvinden speelt hierbij geen rol. Alleen wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid moet worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om van het hiervoor genoemde uitgangspunt af te wijken.

Dit betekent dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, dat niet noodzakelijkerwijs betekent dat de vergelijking van de planologische maatregelen leidt tot een planologisch nadeliger positie.

4. Heeft het planologisch nadeel geleid tot schade?

Als geconcludeerd wordt dat de wijziging van het planologisch regime leidt tot schade, dan moet naar het tijdstip van het in werking treden van de betrokken planologische maatregel het schadebedrag worden bepaald. Bij vermogensschade is de hoogte van het bedrag afhankelijk van een aantal factoren, waarvan de waarde van de onroerende zaak, met inbegrip van de oude maximale planologische mogelijkheden vóór de wijziging, er één is.

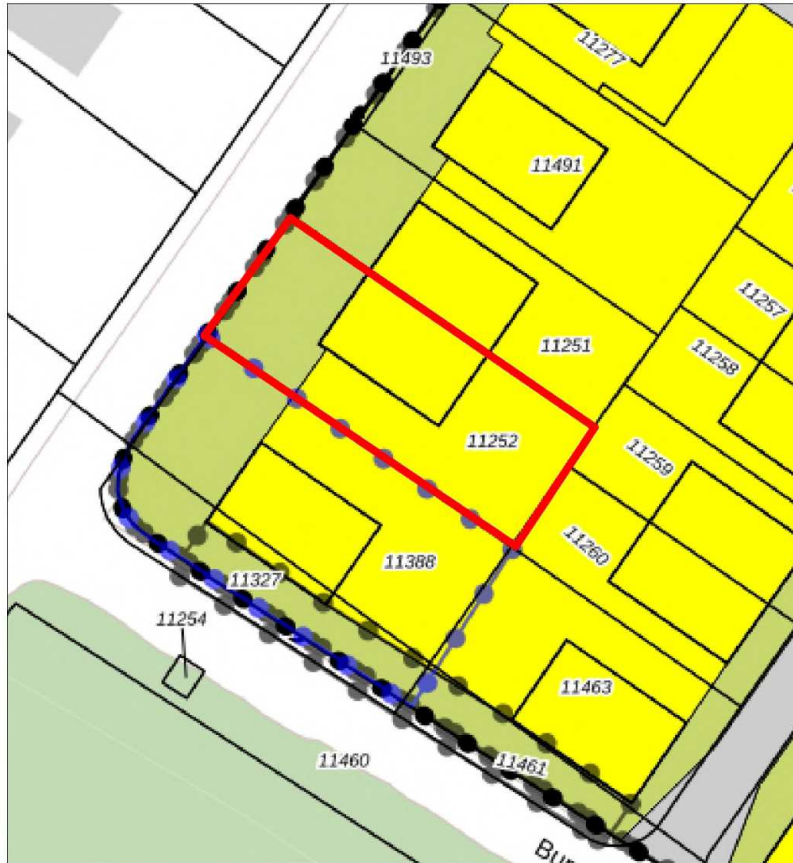
5. In hoeverre behoort de schade tot het normaal maatschappelijk risico van de aanvrager?

De schade komt alleen voor tegemoetkoming in aanmerking, voor zover deze uitstijgt boven hetgeen op grond van artikel 6.2 Wro wegens normaal maatschappelijk risico voor de aanvrager dient te worden gelaten.

In artikel 6.2, tweede lid, Wro is het minimum forfait van het normaal maatschappelijk risico bij waardevermindering gesteld op 2% van de oorspronkelijke waarde op de peildatum. Uit de rechtspraak blijkt, dat bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico dit percentage onder omstandigheden ook hoger kan zijn.

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE

Volgens de ontvangen gegevens bestaat de voorgaande planologie voor de betreffende locatie uit het bestemmingsplan “Bosweg 2009”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 14 september 2009 en nadien van kracht geworden.



Figuur 1 Fragment van de verbeelding; de gronden van aanvragers zijn rood omkaderd; het perceel Bosweg 45 is met een blauwe bolletjeslijn omgeven.

Zowel het perceel Bosweg 45 als het eigen perceel van aanvragers (en de percelen noordelijk en oostelijk daarvan) hebben de bestemmingen “Tuin” en “Wonen”.

De tot “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Hier zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 1 m1.

De gronden bestemd tot “Wonen” zijn aangewezen voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis en voor erven. Hier zijn uitsluitend grondgebonden

woningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn niet meer dan het aangeduide maximum aantal wooneenheden toegestaan (in casu 1 op het perceel bosweg 45 en 2 op de gezamenlijke percelen Bosweg 41 en 43).

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de maximale goot- en bouwhoogte niet worden overschreden en binnen het bouwvlak mag de dakhelling van een kap mag niet meer dan 60 graden bedragen. In casu zijn in het bouwvlak van Bosweg 45 een maximale goothoogte van 4 m1 en een maximale nokhoogte van 9 m1 toegestaan. Het bouwvlak op het perceel van aanvrager en dat van het buurperceel Bosweg 41 laten een maximaal 6 m1 goothoogte en 10 m1 nokhoogte toe.

Buiten het bouwvlak zijn gebouwen enkel toegestaan op een afstand van ten minste 3 m1 achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij deze afstand niet geldt voor een carport met een maximale oppervlakte van 20 m2 en een maximale bouwhoogte van 3 m1. Per woning is buiten het bouwvlak maximaal 75 m2 aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Buiten het bouwvlak mag de goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 m1 bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 m1, mits het gebouw op ten minste 2 m1 van de zijdelingse en/of achtergrenzen van het bouwperceel is gesitueerd. Op een afstand van 2 m1 of minder van de zijdelingse en achtergrenzen van het bouwperceel mag de bouwhoogte maximaal 3 m1 bedragen. De dakhelling van een kap buiten het bouwvlak mag niet meer dan 60 graden bedragen.

Uit de algemene bouwregels volgt overigens nog dat bij toepassing van bijzondere kapvormen op gebouwen de maximale dakhelling van 60 graden mag worden overschreden en dat alsdan een dakhelling van maximaal 80 graden is toegestaan voor ten hoogste 60% van het dakvlak.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak niet hoger worden dan 2 m1.

Nader bepaald is dat een woning niet mag worden gebruikt voor de (tijdelijke) huisvesting van meer dan één huishouden, terwijl gebouwen buiten het bouwvlak niet mogen worden gebruikt voor een zelfstandige wooneenheid.

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis/kleinschalige bedrijvigheid aan huis, mits:

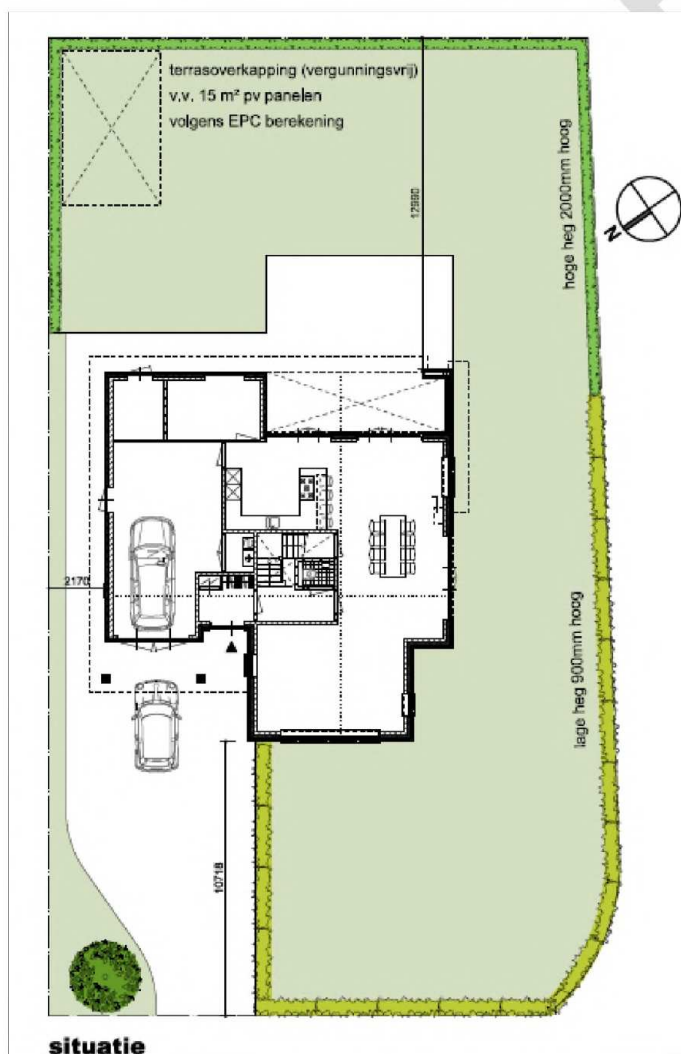
- wonen de hoofdfunctie blijft in de woning;
- het ruimtebeslag van ondergeschikte betekenis is, met dien verstande dat ten hoogste 30% van de aanwezige vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor mag worden aangewend tot een maximum van 100 m² per beroepsuitoefening aan huis en maximaal 50 m² per kleinschalige bedrijvigheid aan huis;
- de beroeps- of kleinschalige bedrijvigheid aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- er uitsluitend activiteiten plaatsvinden van bedrijfstypen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost en er ter plaatse geen onevenredige aantasting van de parkeer- en/of verkeerssituatie optreedt;
- geen buitenopslag plaatsvindt.

Voor een volledige weergave van de relevante regels verwijzen wij naar het bestemmingsplan, zoals te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

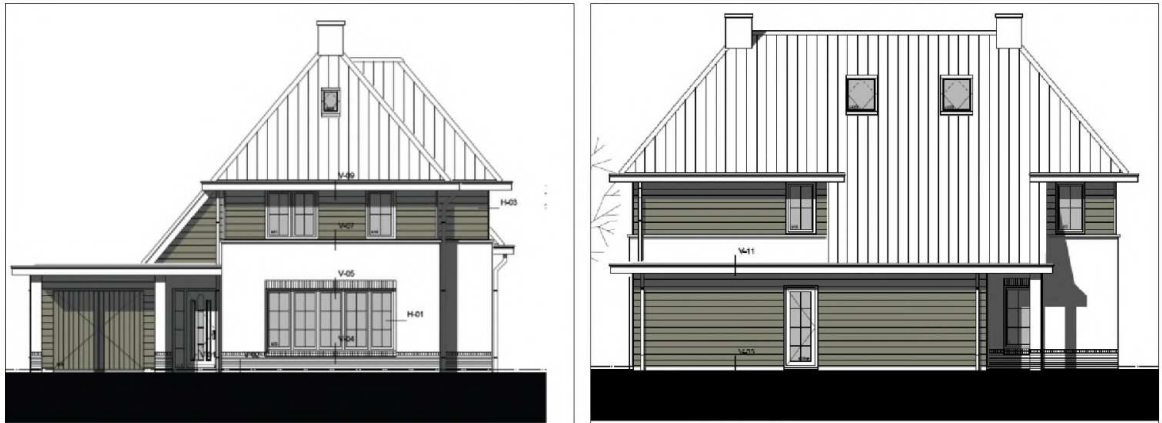
4 NIEUWE PLANOLOGIE

Op 8 december 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan verleend voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel bosweg 45 in Lochem. Dit besluit is op 14 december 2015 aan de vergunningaanvrager verzonden en nadien op 25 januari 2016 in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Met deze vergunning is afgeweken van het bestemmingsplan, omdat de goothoogte van de woning deels 5,73 m1 bedraagt en de bouwhoogte 9,82 m1, daar waar het bestemmingsplan maximaal 4 m1 goothoogte en 9 m1 bouwhoogte toelaat.



Situatietekening bij de vergunning.



De voorgevel en de naar het perceel van aanvragers gerichte zijgevel van de nieuwbouw.

In de overwegingen om de afwijking toe te staan, is het volgende vermeld.

“De maximale bouwhoogtes zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Bosweg 2009 hebben tot doel een gevarieerd bouwbeeld te bewerkstelligen, zowel langs de Bosweg als langs de andere wegen in het plangebied.

Gezien het gelede ontwerp met verspringende gootlijnen en wordt met dit bouwplan voldaan aan de doelstelling van het bestemmingsplan. Het overschrijden van de maximale bouwhoogte stuit daarom niet op ruimtelijke bezwaren. Ook de omvang van de woning en de locatie op het bouwperceel dragen bij aan het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteitskaders zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Bosweg 2009.”

5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

Uit de toelichting van het bestemmingsplan “Bosweg 2009” volgt dat het stedenbouwkundig plan voorzag in woningen die uitgevoerd mogen worden in maximaal twee bouwlagen met een kap en dat daarom de maximale goot- en bouwhoogte gesteld is op respectievelijk 6 en 10 meter. De toelichting vermeld echter ook:

“Uitzondering hierop vormen de twee nieuwe vrijstaande woningen aan de Bosweg (fase 1) die in maximaal één bouwlaag met een kap mogen worden uitgevoerd (goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter).”

Bij de bespreking van een zienswijze op het ontwerpplan is daarbij het volgende aangegeven.

“Reden hiervoor is het besluit om de laagte ter plaatse op te vullen met grond waardoor de woningen hoger komen te liggen dan op basis van het ontwerp verondersteld mocht worden.”



Figuur 2 Fragment met 'fase 1' van het stedenbouwkundig plan; het perceel Bosweg 45 is aangeduid met een rode pijl.

Artikel 10 van de regels van het bestemmingsplan “Bosweg 2009” geven aan dat burgemeester en wethouders, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ontheffing kunnen verlenen van het bepaalde in de planregels of de aanwijzingen, voor onder meer het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken indien naar aanleiding van een aanvraag om bouwvergunning blijkt dat afwijking noodzakelijk is, mits:

1. de afwijking van de maatvoering niet meer dan 10% bedraagt;
2. de bestemmingsgrens, dan wel het bouwvlak, daarbij niet wordt overschreden.

Voor het plangebied en de ruime omgeving daarvan geldt het “Paraplubestemmingsplan Archeologie”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 20 januari 2014. Volgens dit plan geldt voor de gronden in kwestie (en bijvoorbeeld ook voor het perceel van aanvragers zelf) de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 6”. Daarmee zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelmatige archeologische verwachting. Nu deze dubbelbestemming geen absolute verhindering vormt voor het benutten van de in casu te beoordelen enkelbestemming “Wonen” op grond van het bestemmingsplan “Bosweg 2009”, laten wij een verdere uitwerking van de dubbelbestemming achterwege.

6 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS

6.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid

Uit artikel 6.1 Wro vloeit rechtstreeks voort, dat van een tegemoetkoming in planschade alleen sprake kan zijn indien de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Een omstandigheid die volgens de wet en de rechtspraak leidt tot de conclusie dat de schade voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten, is de voorzienbaarheid daarvan op het moment van de aankoop van het object. Als ten tijde van aankoop de aanvrager bekend kon zijn met een toekomstige waardevermindering in verband met ruimtelijke ontwikkelingen, dan was dit voor de aanvrager op dat moment voorzienbaar en had hij daar bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening mee kunnen en moeten houden: hij heeft het risico op het ontstaan van schade dan aanvaard (actieve risicoaanvaarding). Om deze reden wordt, voordat tot een planologische vergelijking en een taxatie wordt overgegaan, eerst de voorzienbaarheid van het nadeel beoordeeld.

Bij het beoordelen van de voorzienbaarheid is maatgevend of de aanvrager, als “redelijk handelend en denkend koper”, rekening diende te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij wordt rekening gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt, bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurschets of -visie en/of een al vigerend bestemmingsplan. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft, en de plannen in kwestie hoeven zeker niet al volledig te zijn uitgekristalliseerd. Wel moet, om op grond van een concreet beleidsvoornemen voorzienbaarheid te kunnen aannemen, een redelijk denkend en handelend koper uit de openbaarmaking daarvan kunnen begrijpen op welk gebied dat beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is, en dat hij van de inhoud ervan kan kennisnemen. Onder omstandigheden kan ook sprake zijn van voorzienbaarheid als een aanvrager uit anderen hoofde kennis had van de ontwikkeling, bijvoorbeeld uit correspondentie met de gemeente of uit een met hem gesloten overeenkomst.

6.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd

Nog een reden om schade niet te vergoeden is aan de orde als deze al geacht moet worden op een andere manier al vergoed te zijn, bijvoorbeeld door aankoop, onteigening of op een

andere wijze. Dit laatste kan bijvoorbeeld het geval zijn als de schadeveroorzakende planologische maatregel inmiddels ongedaan gemaakt is of binnen afzienbare termijn zal worden. Ook kan het nadeel op een andere wijze dan in geld of goederen gecompenseerd zijn, door de gemeente dan wel door een derde partij.

6.3 Beoordeling voorzienbaarheid

Toen aanvragers hun bouwkaavel op 5 juli 2010 kochten, was het bestemmingsplan “Bosweg 2009” al van kracht en moeten zij dus geacht worden bekend te zijn met de betreffende planregels, waaronder de in artikel 10 opgenomen binnenplanse ontheffings-c.q. afwijkingsmogelijkheden op grond waarvan met maximaal 10% kon worden afgeweken van de bij recht voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken.

Een dergelijke binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is een omstandigheid waarop voorzienbaarheid kan worden gebaseerd, zo volgt uit vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 23 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:35962019, Wormerland).

Hieruit volgt dat aanvragers al rekening hadden te houden met de mogelijkheid van een na afwijking toelaatbare goothoogte van de woning op het buurperceel van 4,40 m1 en met een daar eveneens toelaatbare bouwhoogte van 9,90 m1.

Zoals hiervoor in hoofdstuk 4 uiteengezet, omvat het in casu vergunde bouwplan een goothoogte van deels 5,73 m1 en een bouwhoogte van 9,82 m1.

Het voorgaande betekent dat aanvragers waar het gaat om het toegelaten zijn van een grotere bouwhoogte geacht kunnen en moeten worden het risico op een mogelijk nadeliger planologische situatie volledig te hebben aanvaard. Waar het gaat om het toegelaten zijn van een grotere goothoogte is echter slechts ten dele sprake van risicoaanvaarding, nu de deels vergunde goothoogte nog altijd 1,33 m1 meer bedraagt dan hetgeen op basis van de afwijkingsbevoegdheid kon worden toegelaten en daarmee te voorzien kon zijn.

Voor de beoordeling van het onderwerp voorzienbaarheid hebben wij geen andere stukken ontvangen die er op wijzen, dat op de dag dat de onroerende zaak werd gekocht, de planologische mutatie op basis van de toentertijd van overheidswege openbaar bekend gemaakte ruimtelijke beleidsvoornemens te voorzien was.

6.4 Beoordeling anderszins verzekerd zijn

Schade kan alleen voor tegemoetkoming in aanmerking komen, als en voor zover deze niet al op een andere manier is verzekerd. Dit kan door aankoop, onteigening of op andere wijze. Bij dit laatste kan gedacht worden aan een uitkering van geld maar ook aan een compensatie in natura. Tot dit laatste kan volgens de jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 16 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2645, Waalwijk) onder omstandigheden ook een voor de aanvrager gunstige planologische wijziging worden gerekend.

Uit de ons ter beschikking gestelde stukken is niet gebleken, dat de mogelijk door aanvragers geleden schade (geheel of gedeeltelijk) anderszins is verzekerd.

CONCEPT

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

7.1 Selectie van de relevante aspecten

In dit hoofdstuk gaan wij na met welke maximale mogelijkheden van de in de vorige hoofdstukken beschreven oude en nieuwe planologie rekening gehouden moest en moet worden en beoordelen wij of als gevolg van de planwijziging al of niet een planologische verslechtering is opgetreden.

In essentie heeft de maatregel het mogelijk gemaakt dat op het perceel Bosweg 45 de bouw van een vrijstaande woning mogelijk is gemaakt met een deels 1,73 m¹ grotere goothoogte en met een 0,82 m¹ grotere bouwhoogte dan het bestemmingsplan bij recht toestaat.

Zoals hiervoor in paragraaf 6.3 vermeld, moeten aanvragers wegens voorzienbaarheid geacht worden het mogelijke nadeel van de grotere bouwhoogte volledig te hebben aanvaard, doch was het mogelijke nadeel van het toestaan van een grotere goothoogte dan 4,40 m¹ niet voorzienbaar. Wij zullen om die reden – en in overeenstemming met de jurisprudentie, zie bijvoorbeeld ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen, rechtsoverweging 5.27 en ABRvS 4 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4097, Uitgeest, rechtsoverweging 7.2 – een vergelijking maken tussen de ruimtelijke gevolgen van het planologische regime waarvan gesteld wordt dat het planschade heeft veroorzaakt en de ruimtelijke gevolgen van de voor de aanvrager meest ongunstige uitwerking van de voorzienbare ontwikkelingsmogelijkheden. Concreet gaat het daarbij dus alleen om de onvoorzienbare nadelen vanwege het door de verleende vergunning toelaten van een deels 1,33 m¹ grotere goothoogte dan waarmee aanvragers al rekening hadden kunnen houden.

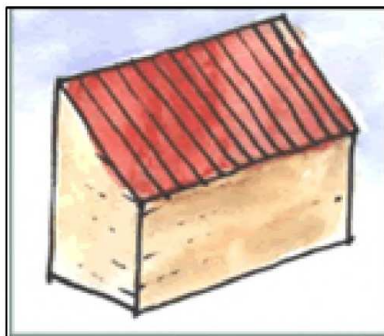
Om de beoordeling zo inzichtelijk mogelijk te maken, zullen wij de belangrijkste aspecten die volgens de rechtspraak bij een planvergelijking aan bod komen, afzonderlijk benoemen.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht, is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de

zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

In casu is van belang dat het bestemmingsplan maximale maten qua toelaatbare goot- en bouwhoogte bevat, alsmede een maximale dakhelling (bij recht van 60 graden en bij toepassing van een bijzondere kapvorm voor maximaal 60% zelfs 80 graden), doch dat geen specifieke kapvormen zijn voorgeschreven dan wel uitgesloten. Dit betekent dat aanvragers bij een voor hen ongunstige invulling van de planologie op het buurperceel in kwestie al van doen konden en kunnen krijgen met een woning met een lessenaarsdak, met de hoge rechte gevelwand aan de zijde van hun perceel. Zij hebben dan in planologische zin dus al binnen het op zo'n 6 m1 afstand van hun perceel gelegen bouwvlak van doen met een bij recht 9 m1 hoge en na binnenplanse afwijking (voorzienbare) 9,90 m1 hoge gevelwand gericht op hun perceel.



Voorbeeldweergave van een lessenaarsdak.

Zelfs als wij voorbij gaan aan de (voorheen en thans ongewijzigde) bouw mogelijkheden dichterbij van gebouwen en andere bouwwerken buiten het bouwvlak, volgt daar dus al uit dat het met het vergunde bouwplan toelaten van een deels grotere goothoogte van het hoofdgebouw op het perceel Bosweg 45 voor aanvragers in planologisch opzicht géén sprake is van een verslechtering van het uitzicht.

Tijdens de mondelinge behandeling is door aanvragers nog gewezen op de toelichting van het bestemmingsplan waarin duidelijk wordt gesproken over het op het buurperceel slechts toegestaan zijn van één bouwlaag. Wij kunnen daar echter geen rekening mee houden, nu alleen de planregels juridisch bindend zijn en die geven alleen een maximale goot- en bouwhoogte in meters aan.

Voorts hebben aanvragers gesteld dat het buurpand deels ook buiten het bouwvlak is gebouwd en daarmee dichterbij hun perceel. Afgezien van de omstandigheid dat wij bij de

beoordeling van de planschade alleen de vergunde afwijking mogen bezien (en die ziet niet op bouwen buiten het bouwvlak) stellen wij vast dat het deel van de nieuwbouw dat aan de noordoostzijde buiten het bouwvlak uitsteekt (met daarin met name de garage, berging en een deel van een speel/werkkamer) niet als hoofdgebouw, doch als aanbouw kan worden gekwalificeerd.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Als die worden aangetast, kan dat onder omstandigheden leiden tot c.q. bijdragen aan een waardevermindering.

Gelet op hetgeen hiervoor ten aanzien van het aspect uitzicht is overwogen, zal duidelijk zijn dat de verleende afwijking in planologisch opzicht niet heeft geleid tot enige toename van schaduwwerking.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bekijken wij de gevolgen van de wijziging voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Er was en blijft ter plaatse sprake van één vrijstaande woning en de vergunde afwijking heeft daarin geen verandering gebracht. Mede in het licht van de reeds voorzienbare bouwmogelijkheden kan dan ook in redelijkheid niet worden gesproken van een aantasting van de situeringswaarde van het object van aanvragers als gevolg van de verleende afwijking.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

In het licht van hetgeen planologisch al mogelijk en voorzienbaar was, is voor aanvragers ten gevolge van de verleende afwijking geen sprake van vermindering van hun privacy.

Hinder, waaronder verkeer

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaruit voortvloeiende vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling, kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Ook aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang. Bij de beoordeling van dit alles mag echter volgens de rechtspraak alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie, en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, verkeerd parkeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke, gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Ook ten aanzien van de hier te beoordelen factoren kan niet worden geconcludeerd dat sprake is van enige verslechtering voor aanvragers.

Overige aspecten

Dat aanvragers zich door de gemeente tekort gedaan voelen bij de afwegingen omtrent het toestaan van de afwijking, valt uiteraard te betreuren. Wij kunnen daar bij de door ons te maken beoordeling op basis van de maximale en voorzienbare planologische nadelen echter geen rekening mee houden.

Andere voor de onderhavige beoordeling mogelijk nog specifiek aan de orde zijnde aspecten zijn in de aanvraag niet gesteld, en daarvan is ons ook niet gebleken.

7.2 Uitkomst planologische vergelijking

Voor het object van aanvragers zijn geen onvoorzienbare nadelige planologische effecten ontstaan. De planologische maatregel heeft dan ook niet geleid tot een onvoorzienbaar nadeliger positie, waaruit schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid, die mogelijk op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zou kunnen komen. Gelet op deze conclusie komen wij niet toe aan een taxatie van het object of het

beoordelen van het normaal maatschappelijk risico.

Ter voorlichting van partijen merken wij overigens ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico nog op dat het in de aanvraag opgenomen betoog als zou in het geval van aanvragers – zou er wel sprake zijn van onvoorzienbaar nadeel en schade – geen enkele korting of drempel ter zake aan de orde kunnen zijn, niet juist is. Het in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro opgenomen wettelijk forfait van 2% dient in geval van indirecte planschade – zoals hier aan de orde – namelijk altijd te worden toegepast. Uit de jurisprudentie (zoals ABRvS 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9537, Zwolle) volgt namelijk dat het burgemeester en wethouders gelet op de wettekst niet vrijstaat om dit gedeelte van de schade toch te vergoeden.

De aanvraag dient naar onze mening te worden afgewezen.

8 ADDITIONELE VERGOEDINGEN

8.1 Wettelijke rente

Alleen indien een tegemoetkoming wordt toegekend, wordt vanaf de dag dat de aanvraag bij de gemeente is binnengekomen de wettelijke rente over het bedrag van de tegemoetkoming vergoed.

8.2 Terugbetaling van het betaalde recht

Enkel wanneer op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, zijn burgemeester en wethouders verplicht het door de indiener van de aanvraag op grond van artikel 6.4 Wro betaalde recht terug te storten.

8.3 Deskundigenkosten

Artikel 6.5 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders alleen in het geval van toekenning van een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 Wro de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoeden.

9 CONCLUSIE

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem op de door **5.1.2e** **5.1.2e** en **5.1.2e** **5.1.2e** ingediende aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als volgt te besluiten:

Onderwerp	Conclusie
Aanvragers gerechtigd op de peildatum	Ja
Aanvraag tijdig ingediend	Ja
Voorzienbaarheid	Gedeeltelijk
Anderszins verzekerd	Nee
Onvoorzienbaar planologisch nadeel	Nee
Waardevermindering	Geen
Normaal maatschappelijk risico	Niet beoordeeld
Tegemoetkoming in planschade	NIHIL
Wettelijke rente	Nee
Terugbetaling van het betaalde recht	Nee
Deskundigenkostenvergoeding	Nee

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

5.1.2e **5.1.2e** **5.1.2e**

Commercieel directeur

10 BIJLAGEN

CONCEPT



OPNAMERAPPORT

met betrekking tot Bosweg 43 te
Lochem.

CONCEPT

Referentie

2018.1

1 INLEIDING

Ten behoeve van de advisering over de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade heeft de planschadedeskundige van SAOZ, als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen, de onderhavige onroerende zaak geïnspecteerd. Voor de opdrachtverlening, de inspectiedatum en de wijze van inspectie verwijzen wij naar het planschadeadvies.

Vastgoedobject

Het vastgoedobject ligt in de gemeente Lochem en is plaatselijk bekend als:

Bosweg 43 in Lochem.

Prijspeil

Volgens de bevindingen van de planschadedeskundige geldt als peildatum:

25 januari 2016.

Afbakening van het gebruik

De Rapportage is onlosmakelijk verbonden met het advies van SAOZ en het daarin geschetste planologische kader, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de taxatie, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het rapport niet is bestemd. Bij gebruik door derden, gebruik buiten de context of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

2 JURIDISCHE EN MILIEUASPECTEN

Kadastrale gegevens

Voor zover niet nader omschreven is, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.

Het vastgoedobject is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Lochem	B	11252	576 m2

Het hierboven genoemde vastgoedobject is eigendom van:

Naam	Geboorteplaats	Geboortedatum
De heer H. Kreunen (50%)	Vorden	25 oktober 1949
Mevrouw W. Gotink (50%)	Warnsveld	12 april 1951

Publiekrechtelijke beperkingen en/of bijzondere aanduidingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen.

Er is wel sprake van een aantekening van een kwalitatieve verplichting.

Akte van levering

De bijzonderheden uit de akte vatten wij als volgt samen:

- Diverse erfdiensbaarden over en weer met het buurperceel (Bosweg 41);
- De verplichting onder kettingbeding jegens de gemeente om op eigen terrein één vanaf de openbare weg toegankelijke parkeerplaats op eigen terrein aan te leggen en te behouden;
- Kwalitatieve verplichtingen om een regenwater infiltratie-unit en zandvang te dulden en in stand te houden, alsmede om een voorziening voor grondkering te dulden en in stand te houden.

Zie verder de als bijlage opgenomen kadastrale kaart.

Bestemmingsplan

Voor de bestemmingsplangegevens wordt verwezen naar het planschadeadvies waarvan dit opnamerapport deel uitmaakt.

Milieu

In het kader van de opname is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem of grondwater, of naar materialen die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde kunnen beïnvloeden.

3 BESCHRIJVING

Objectkenmerken

Het vastgoedobject is van binnen en buiten bekeken en aan de hand van deze inspectie omschrijven wij het als volgt.

Omschrijving en kenmerken		
Type woning	2/1-Kapper .	
Bouwjaar van de woning	2012 (bron: BAG).	
Bouwaard	Gevels	Opgetrokken uit steen.
	Vloeren	Beton.
	Dak	Zadeldak gedekt met pannen; aanbouw plat met bitumineuze dekking.
Voorzieningen	Alle gebruikelijke nutsvoorzieningen zijn aanwezig. Verwarming door middel van een gasgestookte cv ketel. Warm water door een combiketel. Dak-, glas-, spouw- en vloerisolatie in overeenstemming met het bouwjaar.	
Indeling woning	Begane grond	Entree, hal, meterkast, toilet met handwasbakje, slaapkamer annex doucheruimte met wastafelmeubel, ruime woonkamer met gashaard, open keuken met goede inrichting en tuindeuren, bijkeuken met witgoedaansluitingen.
	1 ^e verdieping	Overloop, toilet, 2 slaapkamers aan de voorzijde, grote slaapkamer met inloopkast aan de achterzijde, badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel, slaapkamer aan de zijkant.
	2 ^e verdieping	Met vaste trap bereikbare ruime open zolder met opstelplaats cv-ketel.
Bijgebouwen	Garage annex overkapping.	
Gebruiksoppervlakte volgens de basisadministratie adressen en gebouwen (BAG)	234 m ²	
Staat van onderhoud (het	Het pand verkeert, voor zover met het blote oog	

Omschrijving en kenmerken	
bouwjaar in aanmerking nemend)	waarneembaar, in een goede staat. De werking van het sanitair en de technische installaties is niet gecontroleerd.
Bereikbaarheid	Goed.
Parkeergelegenheid	Eigen terrein en openbare weg.
Omgeving en belendingen	Gelegen binnen de bebouwde kom. In de directe nabijheid staan soortgelijke en andere typen woningen.
Bijzonderheden	Geen.

De bovenstaande omschrijving komt overeen met de situatie op de peildatum.

Met betrekking tot de kwalificatie van de staat van onderhoud merken wij op dat ten behoeve van de opname op basis van een beperkte visuele inspectie, binnen het tijdsbestek en het doel van de opname en de ontvangen gegevens, een beeld van de onderhoudstoestand van het object is gevormd. Dit betekent dat geen oordeel is gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring.

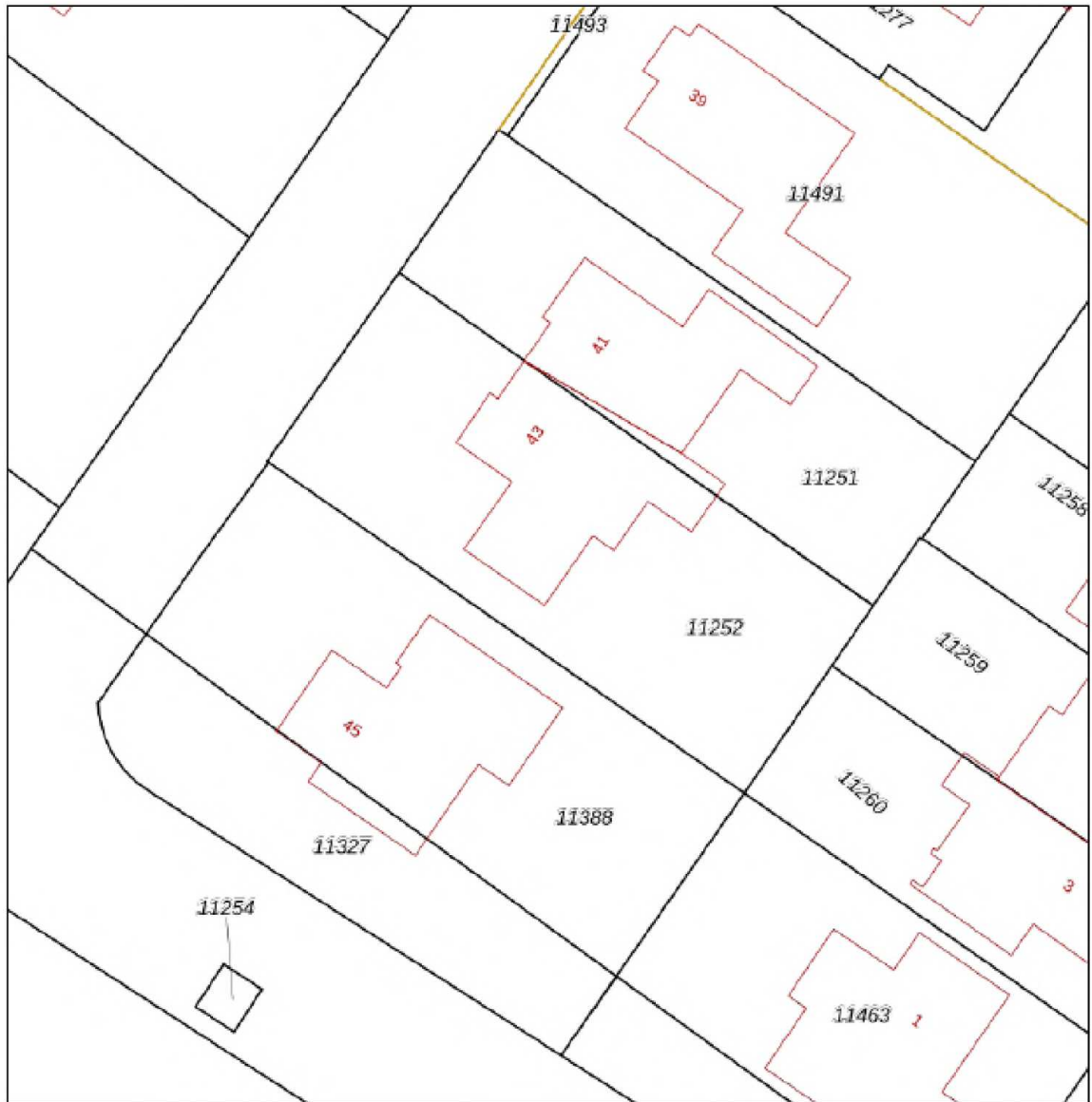
Gebruik

Tijdens de opname is geconstateerd dat de woning op een gangbare manier is ingedeeld en dien overeenkomstig wordt gebruikt.

De woning wordt door de eigenaren zelf bewoond en dit was ook zo op de peildatum.

4 BIJLAGEN

Kadastrale kaart



Foto's



De woning van aanvragers.



De gewraakte nieuwbouw.



REACTIE VAN DE AANVRAGERS OP HET CONCEPTADVIES

REACTIE VAN DE GEMEENTE OP HET CONCEPTADVIES

Reactie SAOZ

CONCEPT

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 3 4 24