



Gemeente Assen

FlorijnAs

Risico-analyse Structuurvisie



RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project “Florijnas;
deelproject Assen Oost”.

CONCLUSIE

Door de planologische mutatie kan zich in beginsel waardevermindering voordoen, die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Wij achten het “risicoprofiel” van de maatregel echter dusdanig laag, dat wij met betrekking tot de voorgestane planologische situatie het risico op te vergoeden planschade per heden stellen op:

NIHIL

Opdrachtnummer: 3133070
Datum: mei 2011
Behandelend adviseur: mr. drs. C.M.L. van der Lee
Referentieversie: 2010

INHOUDSOPGAVE

1.	AANLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Conceptadvies.....	3
1.4	Plangebied	4
1.5	Wetgeving en jurisprudentie	5
2	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT “FLORIJNAS”	7
3	VIGERENDE PLANOLOGIE.....	9
4	NIEUWE PLANOLOGIE	11
5	VERGOEDBAARHEID.....	12
5.1	Onderdelen vergoedbaarheid	12
5.2	Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding.....	13
6	OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER.....	14
6.1	Algemeen	14
6.2	Planologische vergelijking	14
6.3	Recapitulatie planschaderisico	17
7	CONCLUSIE.....	18

1. AANLEIDING

1.1 Opdracht

Op 15 april 2011 heeft de gemeente Assen, nader te noemen: “opdrachtgever”, de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project “Florijnas”.

1.2 Gesprek

Op 19 april 2011 zijn de relevante gegevens doorgenomen. Namens opdrachtgever waren aanwezig mevrouw mr. E. Kuiper en de heer drs. S. Akkerman. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee.

Tijdens het gesprek is het project besproken. Het project bestaat uit het vaststellen van een “structuurvisie plus” voor het gebied van de FlorijnAs, dat daartoe is verdeeld in deelgebieden c.q. deelprojecten. In het kader van de Crisis- en herstelwet dient opdrachtgever bij de structuurvisie plus over een risicoanalyse planschade te beschikken. Per deelproject wordt een risicoanalyse planschade vervaardigd. Onderhavige risicoanalyse planschade heeft betrekking op het deelproject “Assen Oost”.

1.3 Conceptadvies

Op 23 mei 2011 hebben wij het conceptadvies aan opdrachtgever verzonden. De zijdens opdrachtgever op 26 mei 2011 ontvangen reactie is verwerkt in dit definitieve advies.

1.4 Plangebied

Het plangebied is in verband met de aard van het project en de omvang van het gebied niet gedetailleerd opgenomen. Er is niet over de ontwikkeling gesproken met eigenaren en of bewoners van de in en rond het plangebied gelegen onroerende zaken. Het betreft het buitengebied van Assen, gelegen ten oosten van de stad.



Figuur 1: ligging plangebied.

1.5 Wetgeving en jurisprudentie

Crisis- en herstelwet

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (CHW) in werking getreden. Met deze wet kunnen ruimtelijke en infrastructurele werken versneld tot uitvoer komen. Op deze manier wordt de economie gestimuleerd. Daarnaast is de wet gericht op duurzaamheid, energie en innovatie. Met deze wet kunnen ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructurele werken versneld worden uitgevoerd. Daarvoor moet aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan

Per 17 juli 2010 is het “besluit van 13 juli 2010 houdende regels ter uitvoering van de Crisis- en herstelwet, eerste tranche” in werking getreden. In deze aanvulling op de CHW is in artikel 9 de FlorijnAs aangewezen als een lokaal project van nationale betekenis in de zin van artikel 2.18 en 2.19 CHW. Naar aanleiding daarvan zal een zogenaamde structuurvisie-plus worden opgesteld, waarop de artikelen 2.18 en 2.19 CHW van toepassing zijn. Artikel 2.19 lid 2, sub b, onder 3 geeft aan dat in het kader van de totstandkoming van de structuurvisie een analyse van de risico's ten aanzien van de verplichting tot het toekennen van een tegemoetkoming in planschade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, nodig is.

Wet ruimtelijke ordening

De kern voor de boordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd. In dat artikel worden daarnaast alle oorzaken die kunnen leiden tot een tegemoetkoming in de planschade genoemd. De belangrijkste zijn:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingplan of beheersverordening;
- een planwijziging, -uitwerking of een ontheffing;

- een projectbesluit genomen door de gemeenteraad, provinciale staten of de minister;
- een tijdelijke ontheffing van een bestemmingsplan;
- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

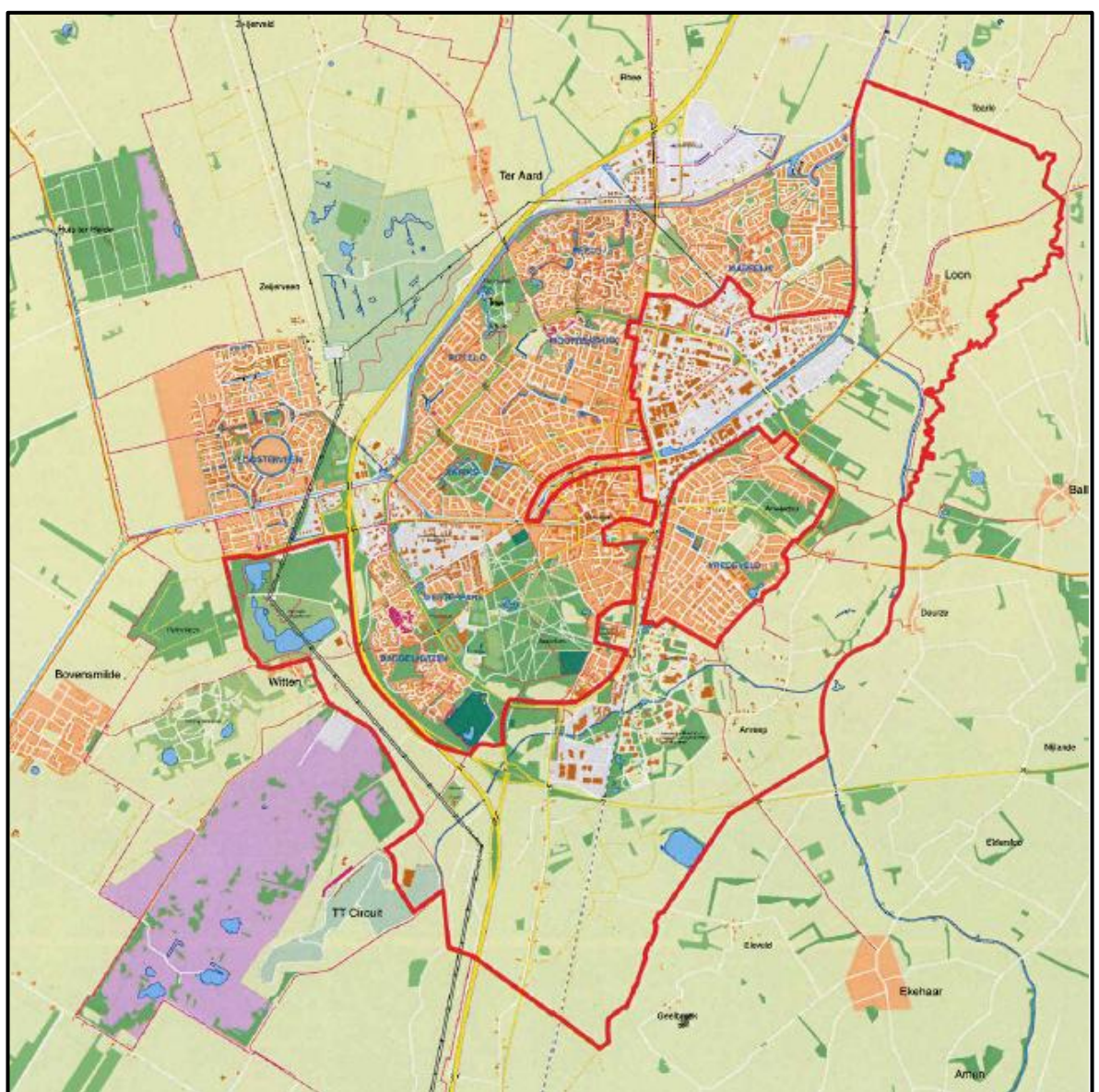
Van belang is te constateren, dat een structuurvisie ex artikel 2.1 Wro op zichzelf beschouwd niet kan leiden tot het ontstaan van planschade, nu een structuurvisie niet wordt genoemd in de – limitatieve – opsomming van artikel 6.1 lid 2 lid Wro. De uit de structuurvisie voortvloeiende planologische maatregelen (bestemmingsplannen en/of omgevingsvergunningen ex artikel 2.12 Wro) zijn wel opgenomen in artikel 6.1 lid 2 Wro.

Jurisprudentie

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT “FLORIJNAS”

Het project “De FlorijnAs” bestaat uit een programma van ruimtelijke ontwikkelingen, infrastructurele ingrepen, transformatie en revitalisering van bestaand bebouwd gebied in het centrum, aan de oostzijde versterking van de natuur en ten westen van de A 28 stimulering van recreatie en toerisme (Toeristische recreatieve zone). De verschillende deelprojecten vertonen onderling een grote mate van samenhang.



Figuur 2: gebied De FlorijnAs

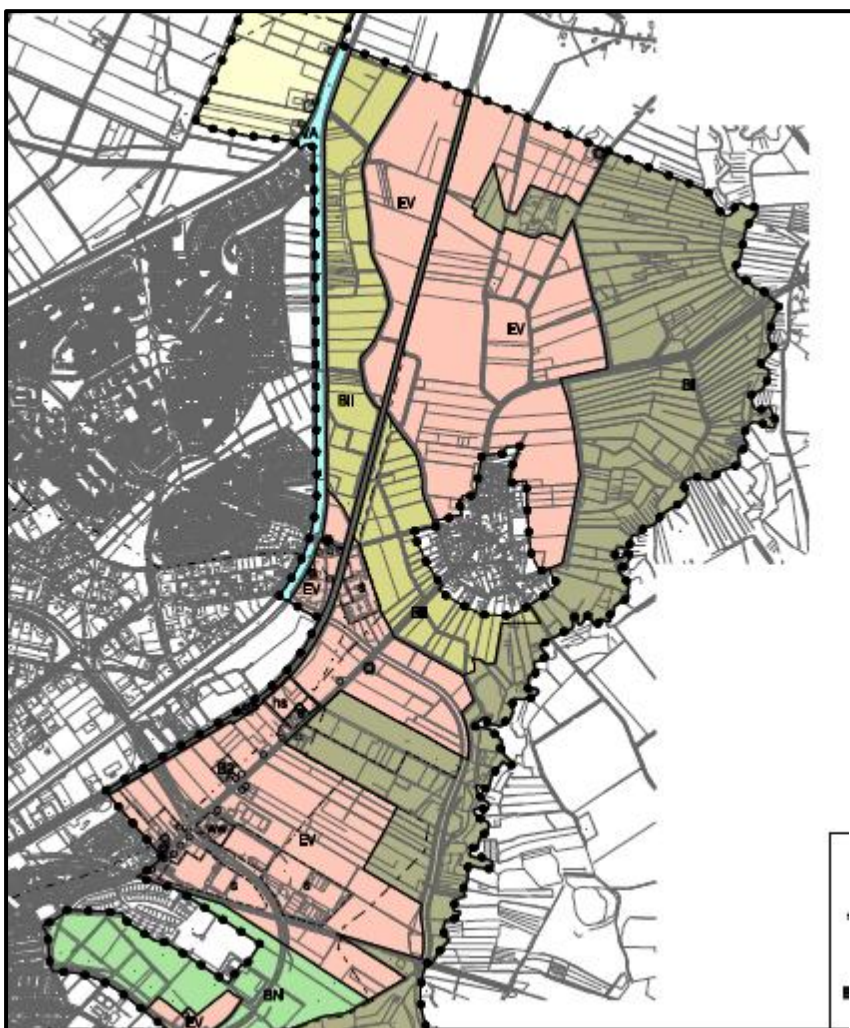
De deelprojecten van De FlorijnAs zijn:

1. Werklandschap Assen-Zuid;
2. Stadsbedrijvenpark;
3. Havenkwartier;
4. Stadsboulevard;
5. Stationsgebied;
6. Blauwe As 2^e fase;
7. Assen Oost (Nationaal landschap Drentsche Aa);
8. Toeristische recreatieve zone

Deze risicoanalyse heeft betrekking op deelproject 7: “Assen Oost”. Het deelproject behelst een kwaliteitsverbetering van het gebied door versterking van het landschap, doch ook door ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve potentie. In hoofdstuk 4 wordt het project meer gedetailleerd beschreven.

3 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime. In en rond het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening artikel 30 Wro”, zoals vastgesteld op 18 december 2008 en goedgekeurd op 23 juni 2009.



Figuur 3: plankaart bestemmingsplan “Buitengebied, herziening artikel 30 WRO” (noordelijk deel)

Het bestemmingsplan geeft aan het gebied de bestemmingen “Essen en veldontginningen”, “Jonge veld- en veenontginningen”, “Beekdalen I”, “Beekdalen II” en “Overige bos- en natuurgebieden”.

Alle bestemmingen hebben met elkaar gemeen, dat behoud en herstel van landschappelijke en natuurlijke waarden tot de doeleinden behoort, evenals "dagrecreatie" welke is beperkt tot de inrichting en het gebruik van bestaande dagrecreatieve terreinen en van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruiterspaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, visoevers en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet inwerking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan welke past binnen de structuurvisie plus.

Het deelproject wordt in de “Notitie reikwijdte en detailniveau Florijnas” als volgt beschreven.

“Het gaat om verschillende doelstellingen zoals versterking van het landschap en natuurwaarden, maar ook om beekherstel in en waterberging. Er zijn mogelijkheden om de stedelijke water te bergen in het gebied. Daarnaast wil de gemeente de toeristisch recreatieve potenties van het gebied verbeteren - bijvoorbeeld door het verbeteren van de wandel en fietsmogelijkheden - en de relaties tussen stad en land verbeteren. Hierbij kan gedacht worden aan herstel van beken die in het Asserbos ontspringen in combinatie met de aanleg van fietspad naar het buitengebied. In het kader van het project worden de mogelijkheden voor realisatie van een toegangspoort en stadsboerderij meegenomen. De opzet van deze boerderij moet nog nader worden onderzocht.

Om de vermestende invloed van ontwikkelingen in het kader van de FlorijnAs te mitigeren dan wel compenseren bestaan er in dit deelgebied mogelijkheden om bemeste landbouwgronden om te zetten naar een natuurfunctie.”

5 VERGOEDBAARHEID

5.1 Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vier deelonderwerpen te onderscheiden:

- actieve risicoaanvaarding;
- passieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijvoorbeeld een structuurvisie, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan) voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden gezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet relevant is.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

5.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding

In het navolgende zullen wij voor de onderwerpen actieve en passieve risicoaanvaarding op hoofdlijnen vaststellen óf, en zo ja, per welke datum, de ontwikkeling voldoende concreet in van overheidswege openbaar gemaakte stukken kenbaar is geworden. In dit kader is ons uit de stukken gebleken, dat in de “Structuurvisie 2030”, die is vastgesteld op 11 februari 2010, de onderhavige ontwikkeling reeds is opgenomen.

Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen in elk geval sinds:

11 februari 2010.

.

6 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER

6.1 Algemeen

Hierna zal worden nagegaan of de planologische mutatie planologische nadelen tot gevolg kan hebben. Planologische nadelen en de daaruit voortvloeiende planschade kunnen betrekking hebben op zowel de aanwendingsmogelijkheden van het betrokken object enerzijds als ook de invloed op de omgeving van deze aanwendingsmogelijkheden anderzijds.

Te dezen wordt een onderscheid gemaakt in “directe” planschade en “indirecte” planschade. Van “directe” planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak wordt beperkt in de aanwendingsmogelijkheden (qua bebouwing en/of gebruik) van het eigen object (bijvoorbeeld verlies van bouwmogelijkheden of inperking gebruiksmogelijkheden t.a.v. het eigen object). Van “indirecte” planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak nadeel ondervindt van een planologische maatregel ten aanzien van belendende of in de nabije omgeving daarvan, en in eigendom van derden verkerend objecten (bijvoorbeeld uitzichtverlies door bebouwing of geluidhinder door bedrijfsprocessen op andere percelen).

Beide vormen van schade kunnen naast elkaar bestaan c.q. optreden en elkaar onder omstandigheden versterken. Het is evenwel ook mogelijk, dat een nadeel in de sfeer van de aanwendingsmogelijkheden van belendende objecten deels of geheel gecompenseerd wordt door een voordeel in de sfeer van de eigen aanwendingsmogelijkheden, of andersom. Op geld waardeerbare voor- en nadelen welke voortvloeien uit dezelfde planologische mutatie mogen blijkens bestendige jurisprudentie met elkaar worden gesaldeerd.

6.2 Planologische vergelijking

Ingevolge het thans vigerende planologische regime kan het plangebied al worden aangewend voor doeleinden van recreatieve aard, alsmede behoud en versterking van landschappelijke functies. Voor deze aspecten is, zoals wij het overzien, het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan strikt genomen niet noodzakelijk.

Nieuw in de voorgestane planologische regeling is, dat gebieden kunnen worden omgezet naar natuurgebied, hetgeen impliceert dat deze gronden de bestemming “natuur” gaan krijgen. Wij gaan er hierbij van uit, dat de betrokken gronden, voor zover thans in eigendom van derden, ten behoeve van de ontwikkeling zullen worden verworven.

Ten aanzien van een eventuele omzetting naar natuurgebied overwegen wij als volgt.

De komst van nieuwe c.q. de uitbreiding van bestaande natuurgebieden wordt door eigenaren c.q. gebruikers van nabijgelegen agrarische gronden vaak als “belemmerend” gezien. Daadwerkelijke belemmeringen, zeker voor het ‘normale’ grondgebruik, zijn in de meeste gevallen echter niet aan de orde. Veeleer is sprake van een soort ‘gevoelsmatige schade’ of ‘stigmaschade’, gebaseerd op vrees voor mogelijke toekomstige beperkingen. Dat die gevoelens – reëel of niet – bestaan, en ook een zekere vertaling kunnen krijgen in een lagere marktwaarde van de betreffende gronden, is een feit. Echter, bij de beoordeling van planschade mag volgens vaste jurisprudentie alleen uitgegaan worden van de “ruimtelijk relevante effecten” van een planwijziging. Emotionele gevoelens – ook als die in de markt wel optreden en zich doorvertalen in de waardebepaling van een onroerende zaak – moeten daarbij buiten beschouwing worden gelaten. Daarom kan de vrees voor mogelijk toekomstige beperkingen voor het gebruik van omliggende agrarische gronden als gevolg van de planwijziging niet tot planschade leiden. Slechts wanneer de nieuwe bestemming tot reële beperkingen zou leiden in de sfeer van de bedrijfsvoering, zou dat anders liggen. Ter zake overwegen wij het volgende.

Van milieuhygiënische beperkingen kan sprake zijn indien aan het natuurgebied een bepaalde beschermingswaardige status zou worden toegekend, waarmee bij het verlenen van een milieuvergunning voor de vestiging van een nieuw of de uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf rekening moet worden gehouden. Het gaat daarbij in het bijzonder om de verzuringproblematiek wat betreft de nieuwe natuur en om geurhinder en in mindere mate geluidhinder wat betreft nieuwe (burger)woningen.

Problemen ten aanzien van verzuring doen zich bij de huidige stand van de wet- en regelgeving in casu niet voor. De Wet ammoniak en veehouderij geeft uitdrukkelijk aan dat alleen bestaande natuur die is aangelegd of begrensd vóór 1 mei 1988 als voor verzuring gevoelig wordt beschouwd. Nu aan die voorwaarden bij de aanleg ter plaatse van nieuw natuurgebied niet wordt voldaan, zal het plangebied, ook na een eventuele opname hiervan binnen de Ecologische Hoofdstructuur, niet als “kwetsbaar gebied” beschouwd worden. In dat opzicht zorgt de aanleg van nieuw natuurgebied dus

vooral nog niet voor extra beperkingen voor mogelijke in de ruimere omgeving gelegen veehouderijbedrijven. Hierbij speelt – zoals opdrachtgever terecht heeft opgemerkt – mede een belangrijke rol, dat het gebied “Drentsche Aa” reeds is aangewezen als Natura 2000 gebied, waardoor geen ingrepen plaats zullen vinden die mogelijkerwijze significante effecten genereren.

Andere aan de aanleg van natuurgebied mogelijk inherente gevolgen zijn overwaaien van onkruidzaden, het ontstaan van “wildvraat” en schaduwwerking op belendende agrarische percelen.

Het ‘overwaaien’ van onkruidzaden kan onder omstandigheden voor de eigenaren/gebruikers van nabijgelegen (agrarische) gronden nadelig zijn in die zin, dat het een meer intensieve bewerking van het land vergt (onkruid wieden, spuiten) en/of tot lagere gewasopbrengsten leidt. De nadelige gevolgen van deze zaken beperken zich echter tot de gronden die in de directe omgeving van een nieuw natuurgebied liggen, waarbij een afstand van zo’n 100 m¹ als maximum kan worden aangehouden. Daarbij merken wij op dat ook bij een zeer extensief agrarisch grondgebruik c.q. slecht agrarisch beheer dergelijke hinder voor omliggende gronden al kon en kan ontstaan.

Zich in de nieuwe natuur ophoudende vogels en ander wild kunnen vooral door wildvraat, doch bijvoorbeeld ook door het maken van een leger, schade aan de gewassen toebrengen. Als de aanwezigheid van het wild (hoofdzakelijk) toe te rekenen is aan de aanwezigheid van de nieuwe natuur, kan de aanleg daarvan dus potentieel nadelig zijn. Er zijn weliswaar bepaalde schadevergoedingsregelingen voor wildschade, doch hier kan niet altijd een beroep op worden gedaan en de schade wordt ook niet altijd volledig vergoed. Of zich wat dit aspect betreft naar verwachting nadeel voor omliggende agrarische percelen voor zal gaan doen, is ons niet bekend. Wij stippen het mogelijke nadeel op dit punt daarom alleen aan en kunnen hier dus geen mogelijke schadebedragen aan koppelen. Voorts bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van het plangebied reeds diverse landschapselementen c.q. natuur- en bospercelen die reeds een biotoop voor potentieel schadelijk wild vormen, zodat de aanleg van nieuw natuurgebied als zodanig hooguit tot een relatief beperkte toename van mogelijke wildschade zou kunnen leiden.

Indien nieuwe natuurgebieden worden gerealiseerd in de vorm van bosgebied, zou zich schaduwwerking voor kunnen doen. Het vigerende bestemmingsplan verzet zich echter

niet tegen bijvoorbeeld de aanleg van windsingels, zodat ook op dit punt de kans op het ontstaan van planologisch nadeel erg klein is.

Samenvattend achten wij het risico op het ontstaan van waardevermindering zeer klein, nu het thans vigerende bestemmingsplan expliciet het behoud en de versterking van natuurlijke waarden mogelijk maakt en het gebied Drentsche Aa reeds als Natura 2000-gebied is aangewezen. Wij achten het “risicoprofiel” van de maatregelmede daarom dusdanig laag, dat wij het planschaderisico vooralsnog op “NIHIL” stellen.

6.3 Recapitulatie planschaderisico

Gelet op voorgaande overwegingen stellen wij het planschaderisico van deelproject 7 “Assen Oost” op “NIHIL”.

7 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal zich naar verwachting geen waardevermindering voordoen, die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Wij achten het “risicoprofiel” van de maatregel dusdanig laag, dat wij het risico op te vergoeden planschade per heden stellen op:

NIHIL

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. J. Brandwijk
Directeur

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project “Florijnas;
deelproject De Blauwe As”.

CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal zich geen waardevermindering voordoen, die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Rekening houdend met de in dit advies opgenomen gegevens, de genoemde overwegingen, de huidige wetgeving en de meest recente jurisprudentie, waarderen wij het te vergoeden risico per heden op planschade op:

€ NIHIL

Opdrachtnummer: 3133070
Datum: juni 2011
Behandelend adviseur: mr. drs. C.M.L. van der Lee
Referentieversie: 2010

INHOUDSOPGAVE

1.	AANLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Conceptadvies.....	3
1.4	Plangebied	4
1.5	Wetgeving en jurisprudentie	5
2	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT “FLORIJNAS”	7
3	VIGERENDE PLANOLOGIE.....	9
4	NIEUWE PLANOLOGIE	12
5	VERGOEDBAARHEID.....	13
5.1	Onderdelen vergoedbaarheid	13
5.2	Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding.....	14
6	OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER.....	15
6.1	Algemeen	15
6.2	Planologische vergelijking	15
6.3	Recapitulatie planschaderisico	16
7	CONCLUSIE.....	17

1. AANLEIDING

1.1 Opdracht

Op 15 april 2011 heeft de gemeente Assen, nader te noemen: “opdrachtgever”, de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project “Florijnas”.

1.2 Gesprek

Op 19 april 2011 zijn de relevante gegevens doorgenomen. Namens opdrachtgever waren aanwezig mevrouw mr. E. Kuiper en de heer drs. S. Akkerman. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee.

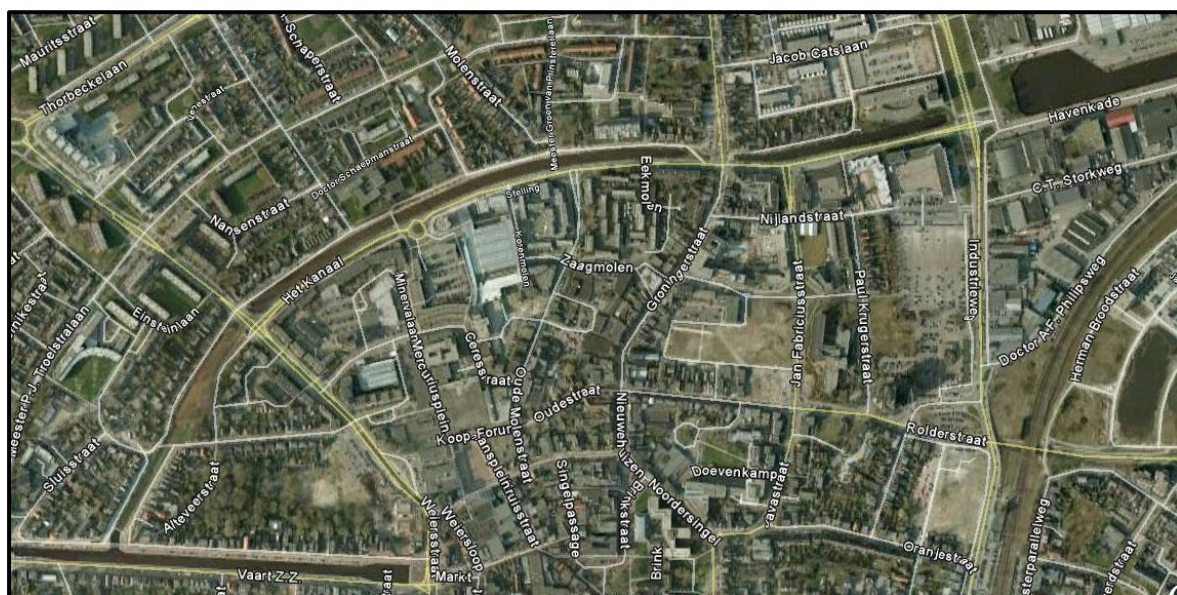
Tijdens het gesprek is het project besproken. Het project bestaat uit het vaststellen van een “structuurvisie plus” voor het gebied van de FlorijnAs, dat daartoe is verdeeld in deelgebieden c.q. deelprojecten. In het kader van de Crisis- en herstelwet dient opdrachtgever bij de structuurvisie plus over een risicoanalyse planschade te beschikken. Per deelproject wordt een risicoanalyse planschade vervaardigd. Onderhavige risicoanalyse planschade heeft betrekking op het deelproject “De Blauwe As 2^e fase”.

1.3 Conceptadvies

Op mei 2011 hebben wij het conceptadvies aan opdrachtgever verzonden. De tijdens opdrachtgever op 7 2011 ontvangen reactie is verwerkt in dit definitieve advies.

1.4 Plangebied

Het plangebied is op 18 mei 2011 opgenomen. De locatie en de daarin gelegen onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. Er is niet over de ontwikkeling gesproken met eigenaren en of bewoners van de in en rond het plangebied gelegen onroerende zaken. Het betreft Het Kanaal, voerend vanaf de Vaart aan de westzijde in noordoostelijke richting naar de Havenkade. Het Kanaal wordt deels overbrugd door bruggen en deels doorsneden door vaste verbindingen (o.a. oversteek Nobellaan). Aan weerszijden van het kanaal bevindt zich bebouwing ten behoeve van diverse functies (wonen, bedrijvigheid).



Figuur 1: ligging plangebied.

1.5 Wetgeving en jurisprudentie

Crisis- en herstelwet

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (CHW) in werking getreden. Met deze wet kunnen ruimtelijke en infrastructurele werken versneld tot uitvoer komen. Op deze manier wordt de economie gestimuleerd. Daarnaast is de wet gericht op duurzaamheid, energie en innovatie. Met deze wet kunnen ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructurele werken versneld worden uitgevoerd. Daarvoor moet aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan

Per 17 juli 2010 is het “besluit van 13 juli 2010 houdende regels ter uitvoering van de Crisis- en herstelwet, eerste tranche” in werking getreden. In deze aanvulling op de CHW is in artikel 9 de FlorijnAs aangewezen als een lokaal project van nationale betekenis in de zin van artikel 2.18 en 2.19 CHW. Naar aanleiding daarvan zal een zogenaamde structuurvisie-plus worden opgesteld, waarop de artikelen 2.18 en 2.19 CHW van toepassing zijn. Artikel 2.19 lid 2, sub b, onder 3 geeft aan dat in het kader van de totstandkoming van de structuurvisie een analyse van de risico's ten aanzien van de verplichting tot het toekennen van een tegemoetkoming in planschade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, nodig is.

Wet ruimtelijke ordening

De kern voor de boordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd. In dat artikel worden daarnaast alle oorzaken die kunnen leiden tot een tegemoetkoming in de planschade genoemd. De belangrijkste zijn:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingplan of beheersverordening;
- een planwijziging, -uitwerking of een ontheffing;

- een projectbesluit genomen door de gemeenteraad, provinciale staten of de minister;
- een tijdelijke ontheffing van een bestemmingsplan;
- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

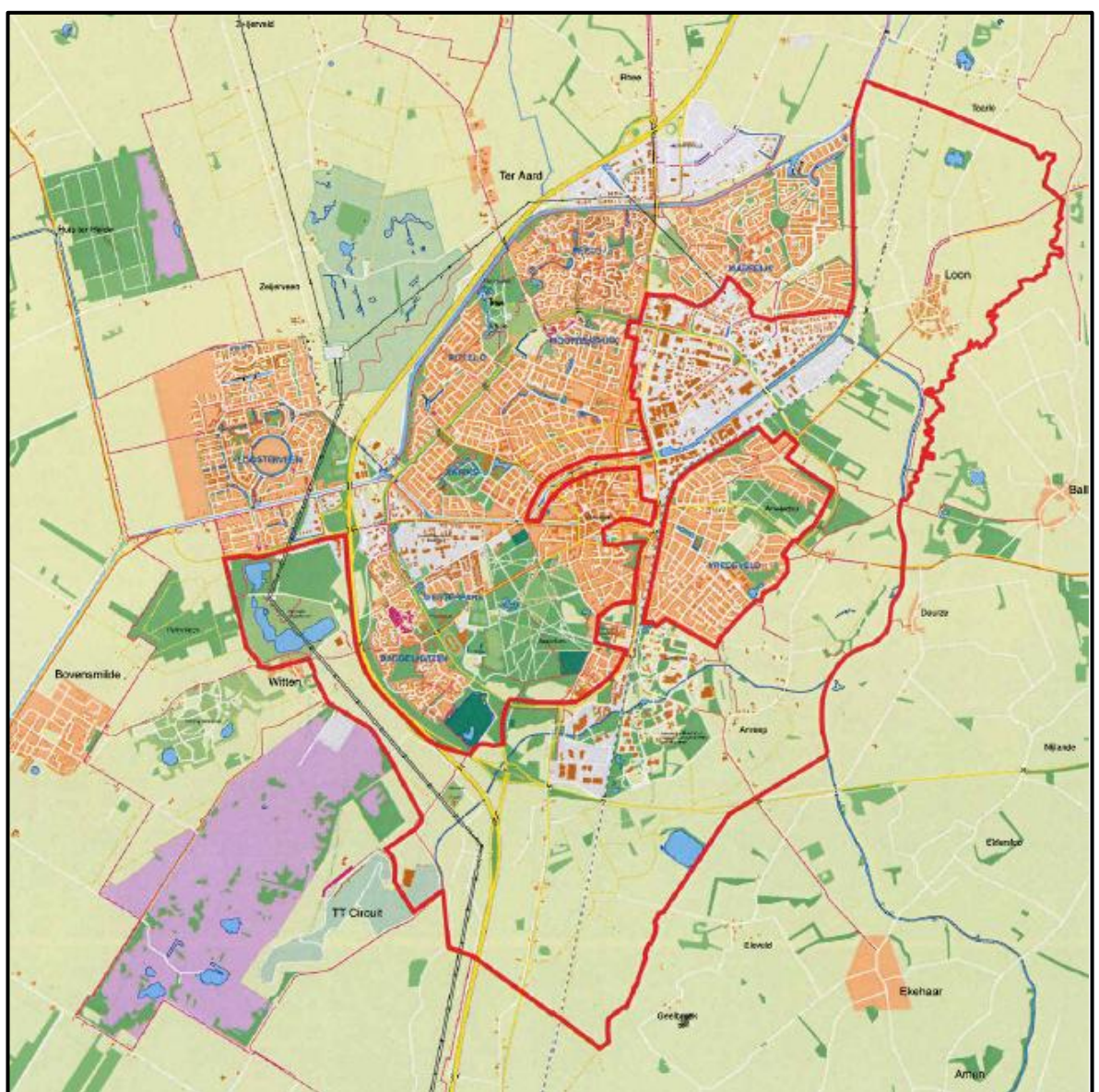
Van belang is te constateren, dat een structuurvisie ex artikel 2.1 Wro op zichzelf beschouwd niet kan leiden tot het ontstaan van planschade, nu een structuurvisie niet wordt genoemd in de – limitatieve – opsomming van artikel 6.1 lid 2 Wro. De uit de structuurvisie voortvloeiende planologische maatregelen (bestemmingsplannen en/of omgevingsvergunningen ex artikel 2.12 Wro) zijn wel opgenomen in artikel 6.1 lid 2 Wro.

Jurisprudentie

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT “FLORIJNAS”

Het project “De FlorijnAs” bestaat uit een programma van ruimtelijke ontwikkelingen, infrastructurele ingrepen, transformatie en revitalisering van bestaand bebouwd gebied in het centrum, aan de oostzijde versterking van de natuur en ten westen van de A 28 stimulering van recreatie en toerisme (Toeristische recreatieve zone). De verschillende deelprojecten vertonen onderling een grote mate van samenhang.



Figuur 2: gebied De FlorijnAs

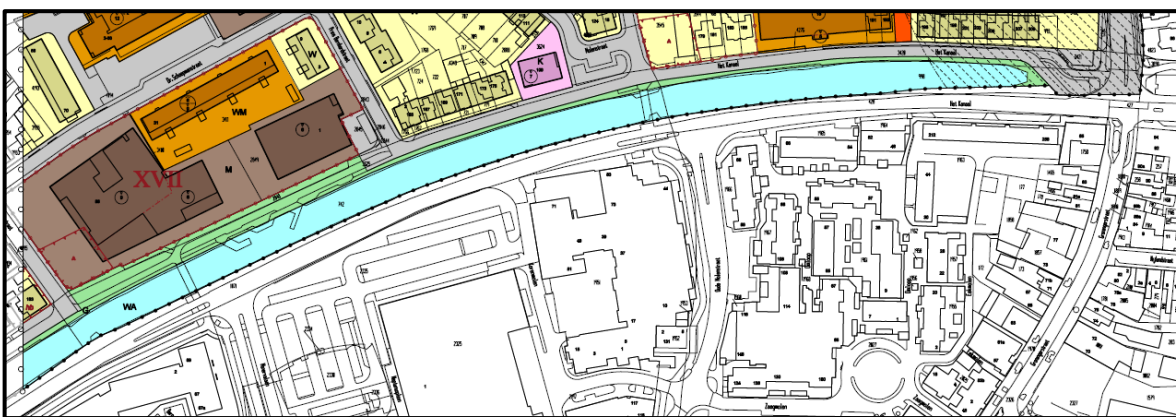
De deelprojecten van De FlorijnAs zijn:

1. Werklandschap Assen-Zuid;
2. Stadsbedrijvenpark;
3. Havenkwartier;
4. Stadsboulevard;
5. Stationsgebied;
6. Blauwe As 2^e fase;
7. Assen Oost (Nationaal landschap Drentsche Aa);
8. Toeristische recreatieve zone

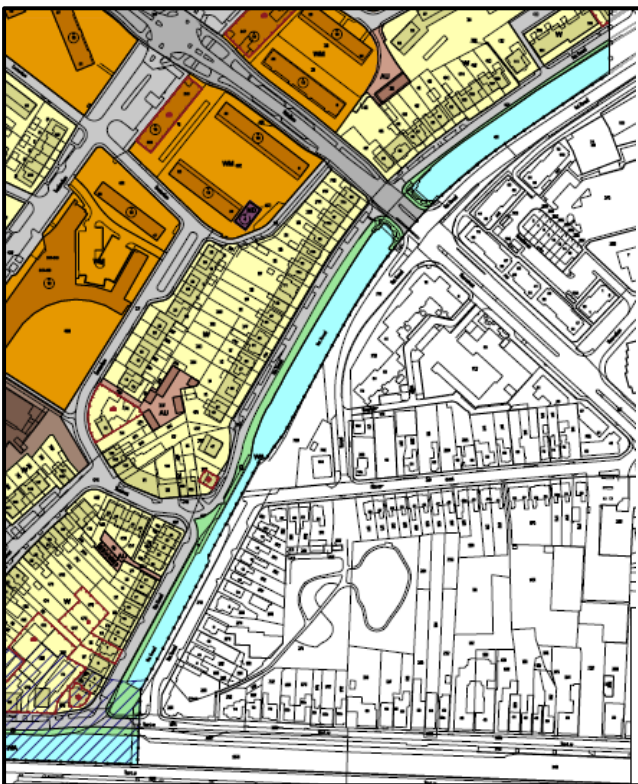
Deze risicoanalyse heeft betrekking op deelproject 6: “Blauwe As 2^e fase”. Het deelproject behelst het weer bevaarbaar maken van Het kanaal, waartoe onder meer beweegbare bruggen en sluizen worden aangelegd. In hoofdstuk 4 wordt het project meer gedetailleerd beschreven.

3 VIGERENDE PLANOLOGIE

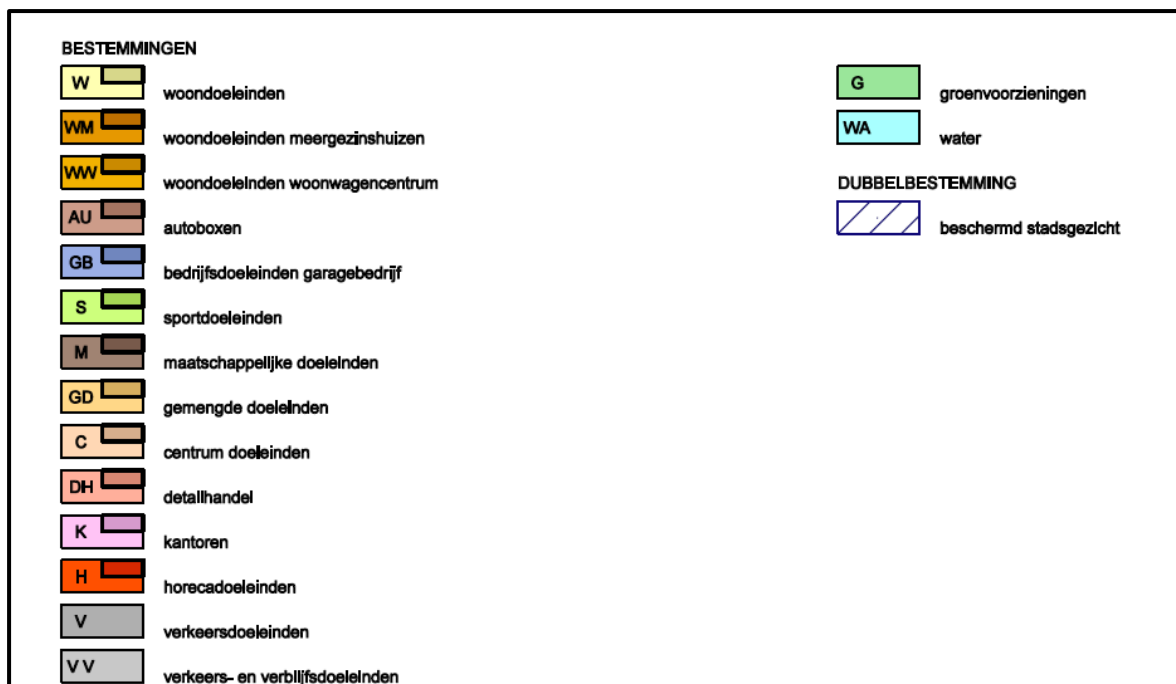
Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime. In en rond het plangebied vigeert grotendeels het bestemmingsplan “Assen Noord”, zoals vastgesteld op 14 oktober 2004. Op het meest oostelijk gelegen deel is van toepassing het bestemmingsplan “Dichtershof”, zoals vastgesteld op 22 september 2005.



Figuur 3: plankaart “Assen Noord” (oostzijde)



Figuur 4: plankaart “Assen Noord” (westzijde)



Figuur 5: legenda "Assen Noord"

Het Kanaal heeft, voor zover gelegen binnen het bestemmingsplan "Assen Noord", voor het overgrote deel de bestemming "Water". De gronden die als zodanig zijn aangewezen zijn onder meer bestemd voor:

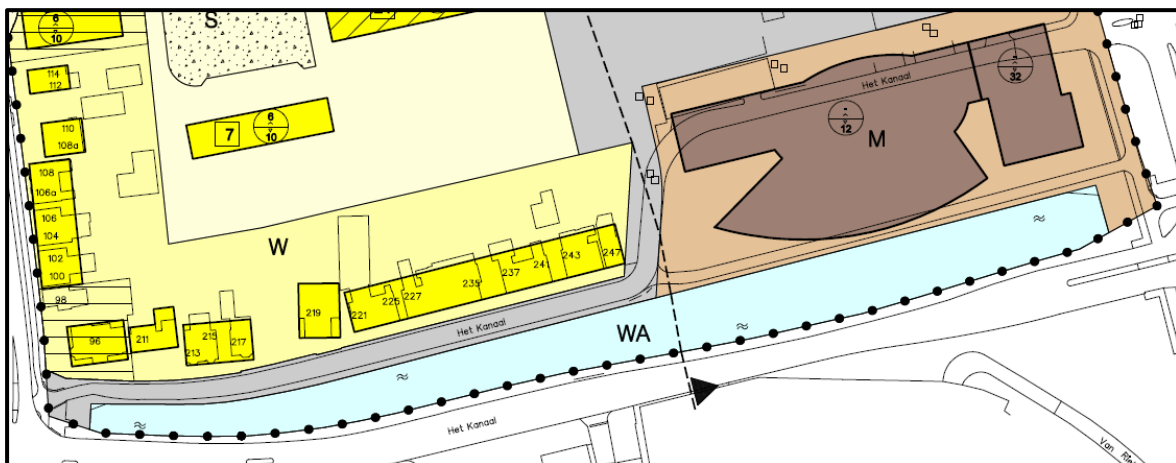
1. de waterhuishouding;
2. watergangen en oeverstroken;
3. verbindingen ten behoeve van het (water)verkeer.

Op enkele plaatsen geldt een andere bestemming. Dit is het geval bij de doorsnijding van de Nobellaan, alsmede ter plaatse van de aansluitingen van het kanaal op de Vaart (westzijde) en aan de oostzijde (doorsnijding Groningenstraat), alwaar de gronden de bestemmingen "Verkeersdoeleinden" en "Groenvoorzieningen" hebben.

Gronden die op de kaart zijn aangewezen voor "verkeersdoeleinden" zijn bestemd voor wegen en straten met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer, doch óók voor water en watergangen.

Ook de bestemming "verkeersdoeleinden" omvat in de doeleindenbeschrijving "water, waterpartijen, watergangen en sloten".

Het bestemmingsplan “Dichtershof” is van toepassing van het deel van het kanaal tussen de Groningerstraat en de Havenkade. Het kanaal heeft de bestemming “water”. Aan de westzijde heeft een deel van de gronden de bestemming “verkeers- en verblijfsgebied” (nabij de aansluiting Groningerstraat); aan de oostzijde is een strook grond gelegen in een gebied met de bestemming “maatschappelijke doeleinden”.



Figuur 5: plankaart “Dichtershof”

VERKLARING	
BESTEMMINGEN	
 W	woondoeleinden
 Wg	woongebied
 K	kantoren
 M	maatschappelijke doeleinden
 WA	water
 WV	verkeers- en verblijfsgebied

Figuur 6: legenda

De gronden met de bestemming “water” zijn bestemd voor watergangen en oeverstroken, alsmede voor een verbinding ten behoeve van het (water)verkeer. De gronden met de bestemming “verkeers- en verblijfsgebied” mogen eveneens worden gebruikt voor water en watergangen. De bestemming “maatschappelijke doeleinden” omvat evenwel géén gebruiksmogelijkheden ten behoeve van water of watergangen.

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet inwerking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan welke past binnen de structuurvisie plus.

Het deelproject wordt in de “Notitie reikwijdte en detailniveau Florijnas” als volgt beschreven.

“Volgend op het bevaarbaar maken van de Vaart in de binnenstad van Assen (Blauwe as, 1e fase), wordt Het Kanaal en het Havenkwartaal bevaarbaar gemaakt. Er worden beweegbare bruggen en sluizen aangelegd. In het toekomstige Havenkwartier wordt een kleinschalige passantenhaven aangelegd. Daarnaast krijgt de openbare ruimte langs het kanaal een impuls”.

Uit de “Visie Blauwe As 2” van januari 2011 blijkt, dat naast het bevaarbaar maken van Het Kanaal tevens wordt gestreefd naar een opwaardering en vernieuwing van de openbare ruimte rondom het Kanaal, alsmede het geven van een impuls aan levendigheid, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit rondom Het Kanaal. Aan de oostzijde, ter plaatse van de aansluiting op de industrieweg, moet nog een keuze worden gemaakt tussen een vaste of een beweegbare brug.

In een ander stuk, genaamd “Visie Blauwe As”, worden langs Het Kanaal een aantal “ontwikkellocaties” aangeduid. Deze ontwikkellocaties vallen echter buiten het beoordelingsbereik van deze risicoanalyse.

5 VERGOEDBAARHEID

5.1 Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vier deelonderwerpen te onderscheiden:

- actieve risicoaanvaarding;
- passieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijvoorbeeld een structuurvisie, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan) voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden gezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet relevant is.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

5.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding

In het navolgende zullen wij voor de onderwerpen actieve en passieve risicoaanvaarding op hoofdlijnen vaststellen óf, en zo ja, per welke datum, de ontwikkeling voldoende concreet in van overheidswege openbaar gemaakte stukken kenbaar is geworden. In dit kader is ons uit de stukken gebleken, dat in de “Structuurvisie 2030”, die is vastgesteld op 11 februari 2010, de onderhavige ontwikkeling reeds is opgenomen.

Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen in elk geval sinds:

11 februari 2010.

.

6 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER

6.1 Algemeen

Hierna zal worden nagegaan of de planologische mutatie planologische nadelen tot gevolg kan hebben. Planologische nadelen en de daaruit voortvloeiende planschade kunnen betrekking hebben op zowel de aanwendingsmogelijkheden van het betrokken object enerzijds als ook de invloed op de omgeving van deze aanwendingsmogelijkheden anderzijds.

Te dezen wordt een onderscheid gemaakt in “directe” planschade en “indirecte” planschade. Van “directe” planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak wordt beperkt in de aanwendingsmogelijkheden (qua bebouwing en/of gebruik) van het eigen object (bijvoorbeeld verlies van bouwmogelijkheden of inperking gebruiksmogelijkheden t.a.v. het eigen object). Van “indirecte” planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak nadeel ondervindt van een planologische maatregel ten aanzien van belendende of in de nabije omgeving daarvan, en in eigendom van derden verkerend objecten (bijvoorbeeld uitzichtverlies door bebouwing of geluidhinder door bedrijfsprocessen op andere percelen).

Beide vormen van schade kunnen naast elkaar bestaan c.q. optreden en elkaar onder omstandigheden versterken. Het is evenwel ook mogelijk, dat een nadeel in de sfeer van de aanwendingsmogelijkheden van belendende objecten deels of geheel gecompenseerd wordt door een voordeel in de sfeer van de eigen aanwendingsmogelijkheden, of andersom. Op geld waardeerbare voor- en nadelen welke voortvloeien uit dezelfde planologische mutatie mogen blijkens bestendige jurisprudentie met elkaar worden gesaldeerd.

6.2 Planologische vergelijking

Ingevolge het thans vigerende planologische regime kan het plangebied (Het Kanaal) worden ingericht als watergang, onder meer ten behoeve van de (plezier)vaart. Door de omstandigheid dat ook de bestemmingen “verkeersdoeleinden” en “groenvoorzieningen” het gebruik van gronden als watergang mogelijk maken, kan op basis van het thans vigerende bestemmingsplan in beginsel reeds een bevaarbaar kanaal worden gerealiseerd, zij het dat een doorsteek naar de Havenkade in planologisch opzicht niet

mogelijk is, gelet op de bestemming “maatschappelijke doeleinden” die van toepassing is op het meest oostelijk gelegen deel van het plangebied.

Anders gesteld is voor een overgroot deel van de uitvoering het deelproject “Blauwe As fase 2”, zoals wij het overzien, het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan strikt genomen niet noodzakelijk. Alleen voor een zeer klein deel aan de oostzijde dient het planologische regime te worden gewijzigd, doch wij zien niet in op welke wijze dit zou moeten leiden tot planologisch nadeel voor omliggende objecten.

Gelet op het voorgaande zal naar verwachting als gevolg van de planologische regeling van het deelproject “Blauwe As 2^e fase” geen planologisch nadelige verandering optreden, waardoor evenmin sprake zal zijn van schade, die op de voet van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt.

6.3 Recapitulatie planschaderisico

Gelet op voorgaande overwegingen stellen wij het planschaderisico van deelproject 6 “Blauwe As 2^e fase” op “NIHIL”.

7 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal zich geen waardevermindering voordoen, die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Rekening houdend met de in dit advies opgenomen gegevens, de genoemde overwegingen, de huidige wetgeving en de meest recente jurisprudentie, waarderen wij het te vergoeden risico per heden op planschade op:

€ NIHIL

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. J. Brandwijk
Directeur

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project “Florijnas;
deelproject Stationsomgeving”.

CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal zich geen waardevermindering voordoen, die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Rekening houdend met de in dit advies opgenomen gegevens, de genoemde overwegingen, de huidige wetgeving en de meest recente jurisprudentie, waarderen wij het te vergoeden risico per heden op planschade op:

€ NIHIL

Opdrachtnummer: 3133070
Datum: juni 2011
Behandelend adviseur: mr. drs. C.M.L. van der Lee
Referentieversie: 2010

INHOUDSOPGAVE

1.	AANLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Conceptadvies.....	3
1.4	Plangebied	4
1.5	Wetgeving en jurisprudentie	5
2	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT “FLORIJNAS”	7
3	VIGERENDE PLANOLOGIE.....	9
4	NIEUWE PLANOLOGIE	10
5	VERGOEDBAARHEID.....	11
5.1	Onderdelen vergoedbaarheid	11
5.2	Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding.....	12
6	OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER.....	13
6.1	Algemeen	13
6.2	Planologische vergelijking	13
6.3	Recapitulatie planschaderisico	14
7	CONCLUSIE.....	15

1. AANLEIDING

1.1 Opdracht

Op 15 april 2011 heeft de gemeente Assen, nader te noemen: “opdrachtgever”, de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project “Florijnas”.

1.2 Gesprek

Op 19 april 2011 zijn de relevante gegevens doorgenomen. Namens opdrachtgever waren aanwezig mevrouw mr. E. Kuiper en de heer drs. S. Akkerman. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee.

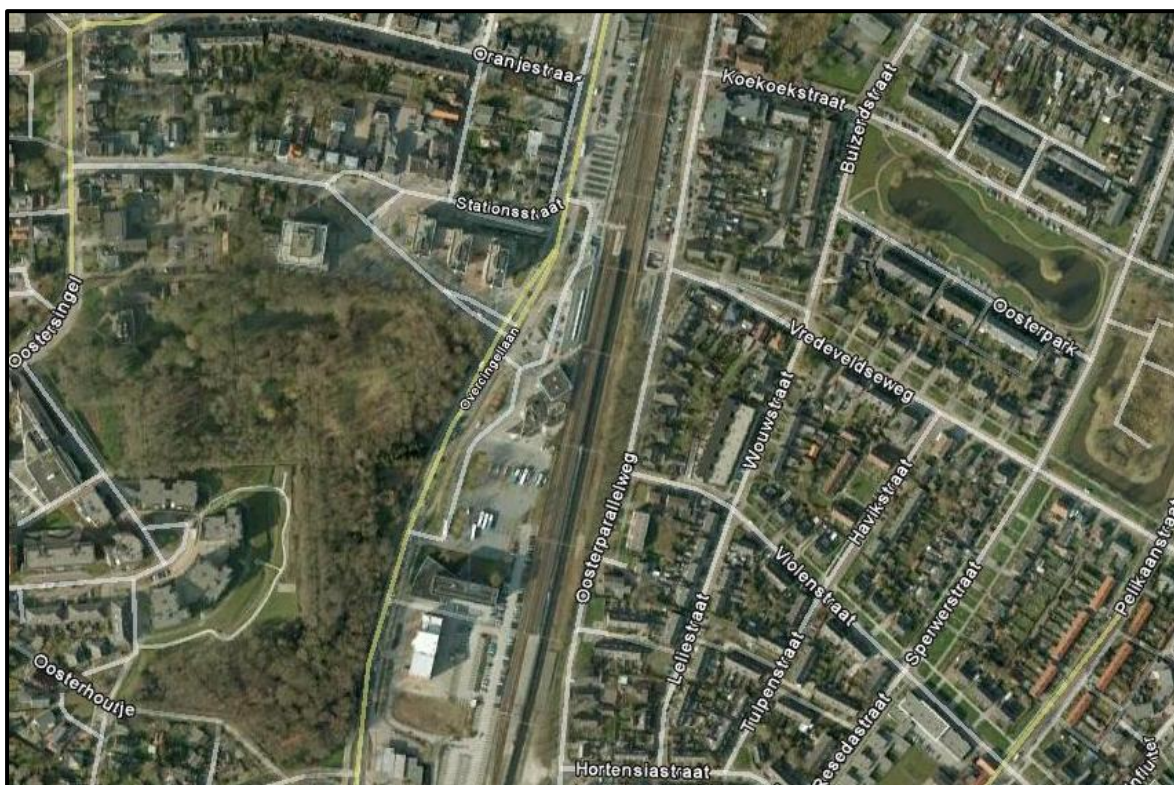
Tijdens het gesprek is het project besproken. Het project bestaat uit het vaststellen van een “structuurvisie plus” voor het gebied van de FlorijnAs, dat daartoe is verdeeld in deelgebieden c.q. deelprojecten. In het kader van de Crisis- en herstelwet dient opdrachtgever bij de structuurvisie plus over een risicoanalyse planschade te beschikken. Per deelproject wordt een risicoanalyse planschade vervaardigd. Onderhavige risicoanalyse planschade heeft betrekking op het deelproject “Stationsomgeving”.

1.3 Conceptadvies

Op 23 mei 2011 hebben wij het conceptadvies aan opdrachtgever verzonden. De zijdens opdrachtgever op 26 mei 2011 ontvangen reactie is verwerkt in dit definitieve advies.

1.4 Plangebied

Het plangebied is op 18 mei 2011 opgenomen. De locatie en de daarin gelegen onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. Er is niet over de ontwikkeling gesproken met eigenaren en of bewoners van de in en rond het plangebied gelegen onroerende zaken. Het betreft het station en de directe omgeving van Assen.



Figuur 1: ligging plangebied.

1.5 Wetgeving en jurisprudentie

Crisis- en herstelwet

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (CHW) in werking getreden. Met deze wet kunnen ruimtelijke en infrastructurele werken versneld tot uitvoer komen. Op deze manier wordt de economie gestimuleerd. Daarnaast is de wet gericht op duurzaamheid, energie en innovatie. Voor het versneld uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructurele werken dient aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan.

Per 17 juli 2010 is het “besluit van 13 juli 2010 houdende regels ter uitvoering van de Crisis- en herstelwet, eerste tranche” in werking getreden. In deze aanvulling op de CHW is in artikel 9 de FlorijnAs aangewezen als een lokaal project van nationale betekenis in de zin van artikel 2.18 en 2.19 CHW. Naar aanleiding daarvan zal een zogenaamde structuurvisie-plus worden opgesteld, waarop de artikelen 2.18 en 2.19 CHW van toepassing zijn. Artikel 2.19 lid 2, sub b, onder 3 geeft aan dat in het kader van de totstandkoming van de structuurvisie een analyse van de risico's ten aanzien van de verplichting tot het toekennen van een tegemoetkoming in planschade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, nodig is.

Wet ruimtelijke ordening

De kern voor de boordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd. In dat artikel worden daarnaast alle oorzaken die kunnen leiden tot een tegemoetkoming in de planschade genoemd. De belangrijkste zijn:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingplan of beheersverordening;
- een planwijziging, -uitwerking of een ontheffing;
- een projectbesluit genomen door de gemeenteraad, provinciale staten of de minister;

- een tijdelijke ontheffing van een bestemmingsplan;
- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

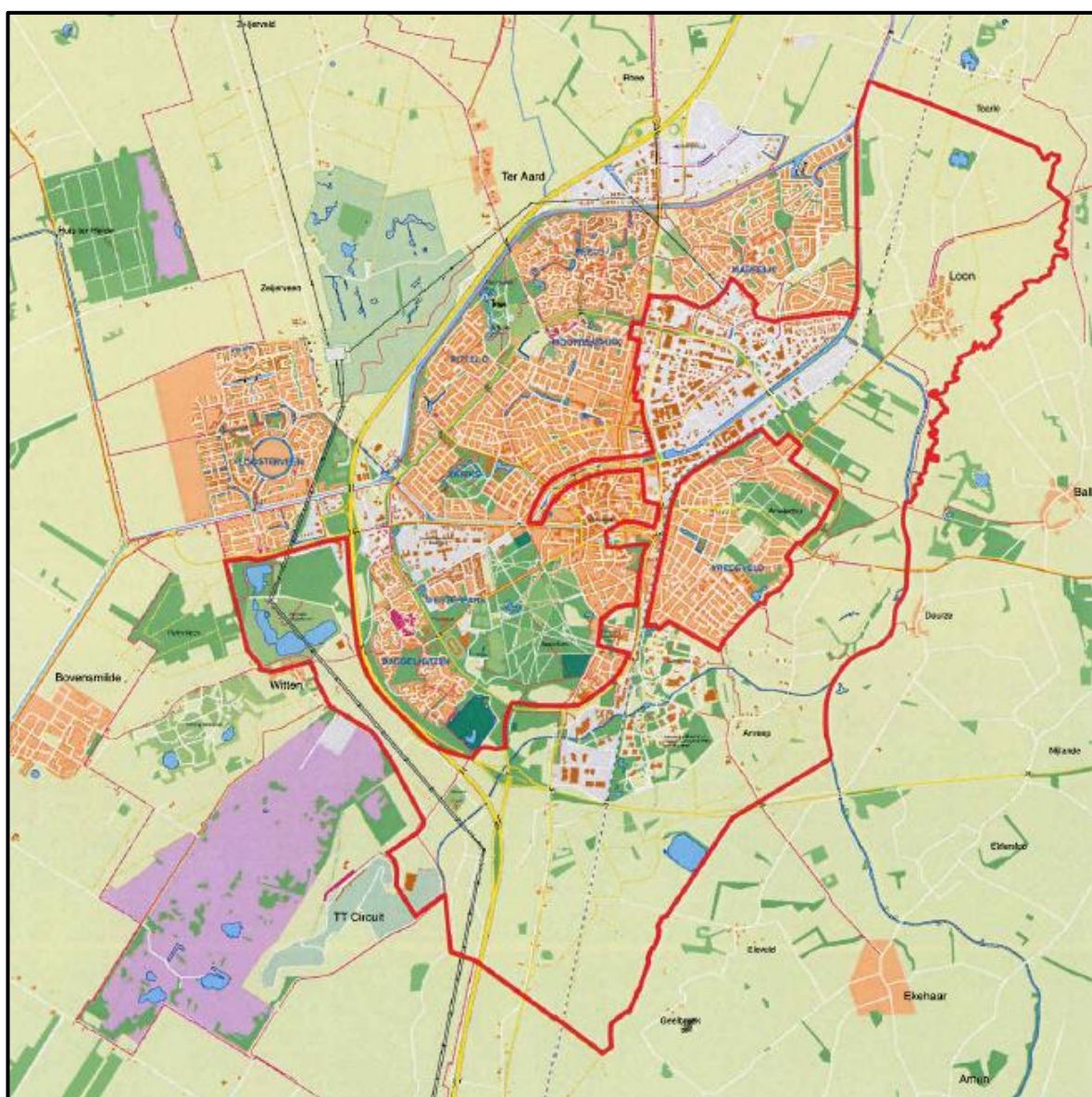
Van belang is te constateren, dat een structuurvisie ex artikel 2.1 Wro op zichzelf beschouwd niet kan leiden tot het ontstaan van planschade, nu een structuurvisie niet wordt genoemd in de – limitatieve – opsomming van artikel 6.1 lid 2 lid Wro. De uit de structuurvisie voortvloeiende planologische maatregelen (bestemmingsplannen en/of omgevingsvergunningen ex artikel 2.12 Wro) zijn wel opgenomen in artikel 6.1 lid 2 Wro.

Jurisprudentie

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT “FLORIJNAS”

Het project “De FlorijnAs” bestaat uit een programma van ruimtelijke ontwikkelingen, infrastructurele ingrepen, transformatie en revitalisering van bestaand bebouwd gebied in het centrum, aan de oostzijde versterking van de natuur en ten westen van de A 28 stimulering van recreatie en toerisme (Toeristische recreatieve zone). De verschillende deelprojecten vertonen onderling een grote mate van samenhang.



Figuur 2: gebied De FlorijnAs

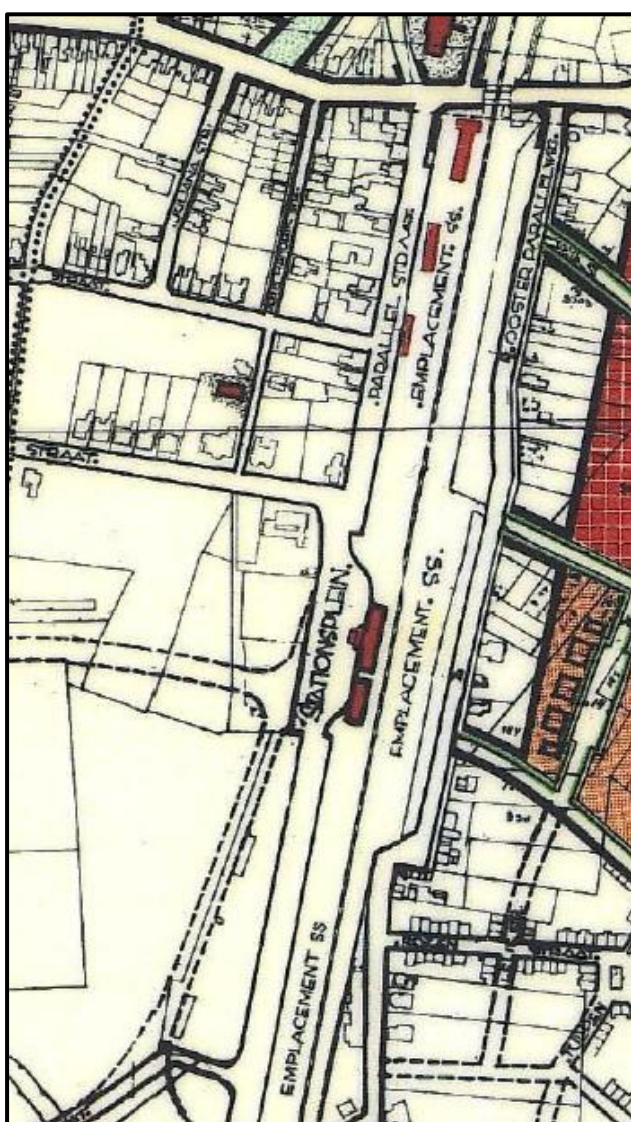
De deelprojecten van De FlorijnAs zijn:

1. Werklandschap Assen-Zuid;
2. Stadsbedrijvenpark;
3. Havenkwartier;
4. Stadsboulevard;
5. Stationsgebied;
6. Blauwe As 2^e fase;
7. Assen Oost (Nationaal landschap Drentsche Aa);
8. Toeristische recreatieve zone.

Deze risicoanalyse heeft betrekking op deelproject 5: “Stationsgebied”. Het deelproject behelst de herinrichting van het stationsgebied van Assen, waarbij de gedachten onder meer uitgaan van de realisering van een stationsplein. Gestreefd wordt naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de stationsomgeving. In hoofdstuk 4 wordt het project meer gedetailleerd beschreven.

3 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime. In en rond het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Komplan 1937”, zoals in zijn oorspronkelijke vorm vastgesteld op 20 mei 1937 en goedgekeurd op 29 september 1937. Nadien zijn de bebouwingsvoorschriften herzien bij raadsbesluit van 17 augustus 1939.



Het plangebied heeft in zijn geheel de bestemmingen “bestaande gesloten bebouwing (komgebied)” en “openbare gebouwen”. In de toepasselijke bebouwingsvoorschriften worden ter zake van deze bestemmingen in het geheel geen voorschriften gesteld. Dit betekent, dat op de bouwmogelijkheden louter de bouwverordening van toepassing is en dat aan het gebruik van gronden in het geheel geen beperkingen aanwezig zijn.

Verklaring.	
.....	KAD. SECTIE GREN.
□	BESTAANDE GESLOTEN BEBOUWING. (KOMGEBIED)
■	BEBOUWING VOLGENS ART. 14, % BEBOUWINGS VOORSCHRIFTEN.
■	BEBOUWING VOLGENS ART. 15, % B.P.
■	BEBOUWING VOLGENS ART. 9.
■	RUIME OPEN BEBOUWING VOLGENS ART. 11.
■	VILLA PARK VOLGENS ART. 8.
■	BOSCH EN PLANTSOEN.
■	STICHTING DOET NATAL ART. 12.
■	WATER.
■	OPENBADE GEBOUWEN.
■	ONTWORPEN OPENBADE GEBOUWEN.
■	INDUSTRIE TERREIN.
■	BEBOUWING VOLGENS ART. 10.
■	STADEN MET VOORTUINEN.
■	DIENS % BEBOUWDE KOM.
■	DIENS % GEDIELTEN BESTEMMING „IN HOOFDZAAK”.
■	DIENS % UITBOEDINGS PLAN.
■	MARKT TERREIN.
■	BEBOUWING VOLGENS ART.

Figuur 3: plankaart en legenda “Komplan 1937”

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet inwerking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan welke past binnen de structuurvisie plus.

Het deelproject wordt in de “Notitie reikwijdte en detailniveau Florijnas” als volgt beschreven.

“In samenhang met de realisatie van de stadsboulevard wordt het stationsplein voor het station opnieuw ingericht. Er zijn twee varianten in studie. Variant 1 is een hellend plein waarbij de Stadsboulevard vlak langs het spoor komt te liggen en onder het spoor een nieuwe verbinding van oost naar west ontstaat. Bij variant 2 wordt de Stadsboulevard ondertunneld”.



Figuur 4: varianten “hellend plein” (links) en ondertunneling” (rechts)

In het stationsgebied wordt voorts ruimte gezocht voor nieuw kantooroppervlak; tevens wordt gedacht aan de realisering van een hotel/congrescentrum. Onderdeel van variant 1 is een verschuiving van de Overcingellaan in de richting van het spoor; in variant 2 wordt de Overcingellaan overtunneld. Het stationsgebied is circa 32 hectare groot.

5 VERGOEDBAARHEID

5.1 Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vier deelonderwerpen te onderscheiden:

- actieve risicoaanvaarding;
- passieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijvoorbeeld een structuurvisie, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan) voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden gezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet relevant is.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

5.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding

In het navolgende zullen wij voor de onderwerpen actieve en passieve risicoaanvaarding op hoofdlijnen vaststellen óf, en zo ja, per welke datum, de ontwikkeling voldoende concreet in van overheidswege openbaar gemaakte stukken kenbaar is geworden. In dit kader is ons uit de stukken gebleken, dat in de “Structuurvisie 2030”, die is vastgesteld op 11 februari 2010, de onderhavige ontwikkeling reeds is opgenomen.

Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen in elk geval sinds:

11 februari 2010.

.

6 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER

6.1 Algemeen

Hierna zal worden nagegaan of de planologische mutatie planologische nadelen tot gevolg kan hebben. Planologische nadelen en de daaruit voortvloeiende planschade kunnen betrekking hebben op zowel de aanwendingsmogelijkheden van het betrokken object enerzijds als ook de invloed op de omgeving van deze aanwendingsmogelijkheden anderzijds.

Te dezen wordt een onderscheid gemaakt in “directe” planschade en “indirecte” planschade. Van “directe” planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak wordt beperkt in de aanwendingsmogelijkheden (qua bebouwing en/of gebruik) van het eigen object (bijvoorbeeld verlies van bouwmogelijkheden of inperking gebruiksmogelijkheden t.a.v. het eigen object). Van “indirecte” planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak nadeel ondervindt van een planologische maatregel ten aanzien van belendende of in de nabije omgeving daarvan, en in eigendom van derden verkerend objecten (bijvoorbeeld uitzichtverlies door bebouwing of geluidhinder door bedrijfsprocessen op andere percelen).

Beide vormen van schade kunnen naast elkaar bestaan c.q. optreden en elkaar onder omstandigheden versterken. Het is evenwel ook mogelijk, dat een nadeel in de sfeer van de aanwendingsmogelijkheden van belendende objecten deels of geheel gecompenseerd wordt door een voordeel in de sfeer van de eigen aanwendingsmogelijkheden, of andersom. Op geld waardeerbare voor- en nadelen welke voortvloeien uit dezelfde planologische mutatie mogen blijkens bestendige jurisprudentie met elkaar worden gesaldeerd.

6.2 Planologische vergelijking

Ingevolge het thans vigerende planologische regime bestaat de “maximale invulling” van de aanwendingsmogelijkheden van het plangebied uit de oprichting van bebouwing, waarvan de positionering en maatvoering louter wordt bepaald door de gemeentelijke bouwverordening. Ten aanzien van het gebruik stelt het huidige planologische regime in het geheel geen beperkingen.

Aangezien de bouwmogelijkheden louter worden beperkt door de – zeer ruime bebouwingmogelijkheden biedende – bouwverordening en het gebruik op geen enkele wijze aan beperkingen onderhevig is, zal een bestemmingsplan dat de inrichting van het nieuwe stationsgebied vast zal leggen, niets mogelijk maken dat thans niet reeds mogelijk is. Hierdoor zal mogelijk in feitelijke zin sprake zijn van een ingrijpende wijziging, doch in planologisch opzicht – hetgeen maatgevend is voor de toepassing van artikel 6.1 Wro – zal het bestemmingsplan ten behoeve van de stationsomgeving op geen enkele wijze een verzwaring met zich meebrengen.

Gelet op het voorgaande zal naar verwachting als gevolg van de planologische regeling van het deelproject “stationsomgeving” geen planologisch nadeel, en daarmee evenmin schade ontstaan, die op de voet van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt.

6.3 Recapitulatie planschaderisico

Gelet op voorgaande overwegingen stellen wij het planschaderisico van deelproject 5 “Stationsomgeving” op “NIHIL”.

7 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal zich geen waardevermindering voordoen, die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Rekening houdend met de in dit advies opgenomen gegevens, de genoemde overwegingen, de huidige wetgeving en de meest recente jurisprudentie, waarderen wij het te vergoeden risico per heden op planschade op:

€ NIHIL

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. J. Brandwijk
Directeur

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project “Florijnas;
deelproject Stadsboulevard”.

CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal zich waardevermindering voordoen, die op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Rekening houdend met de in dit advies opgenomen gegevens, de genoemde overwegingen, de huidige wetgeving en de meest recente jurisprudentie, waarderen wij het te vergoeden risico per heden op planschade op:

€ 90.000,--

Opdrachtnummer: 3133070
Datum: juni 2011
Behandelend adviseur: mr. drs. C.M.L. van der Lee
Referentieversie: 2010

INHOUDSOPGAVE

1.	AANLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Conceptadvies.....	3
1.4	Plangebied	4
1.5	Wetgeving en jurisprudentie	5
2	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT “FLORIJNAS”	7
3	VIGERENDE PLANOLOGIE.....	9
4	NIEUWE PLANOLOGIE	17
5	VERGOEDBAARHEID.....	18
5.1	Onderdelen vergoedbaarheid	18
5.2	Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding.....	19
6	OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER.....	20
6.1	Algemeen	20
6.2	Planologische vergelijking	20
6.2	Invloedssfeer	22
7	OVERWEGINGEN TAXATIES.....	23
7.1	Definitie waardebegrip	23
7.2	Peildatum	23
7.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld	23
7.4	Geldigheid en geldigheidsduur	24
7.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	24
8	TAXATIE PLANSCHADERISICO.....	25
8.1	Beoordeling per cluster.....	25
8.2	Recapitulatie planschaderisico	29
9	CONCLUSIE.....	30

1. AANLEIDING

1.1 Opdracht

Op 15 april 2011 heeft de gemeente Assen, nader te noemen: “opdrachtgever”, de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project “Florijnas”.

1.2 Gesprek

Op 19 april 2011 zijn de relevante gegevens doorgenomen. Namens opdrachtgever waren aanwezig mevrouw mr. E. Kuiper en de heer drs. S. Akkerman. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee.

Tijdens het gesprek is het project besproken. Het project bestaat uit het vaststellen van een structuurvisie voor het gebied van de FlorijnAs, dat daartoe is verdeeld in zeven deelgebieden c.q. deelprojecten. In het kader van de Crisis- en herstelwet dient opdrachtgever bij de structuurvisie over een risicoanalyse planschade te beschikken. Per deelproject wordt een risicoanalyse planschade vervaardigd. Onderhavige risicoanalyse planschade heeft betrekking op het deelproject “Stadsboulevard”.

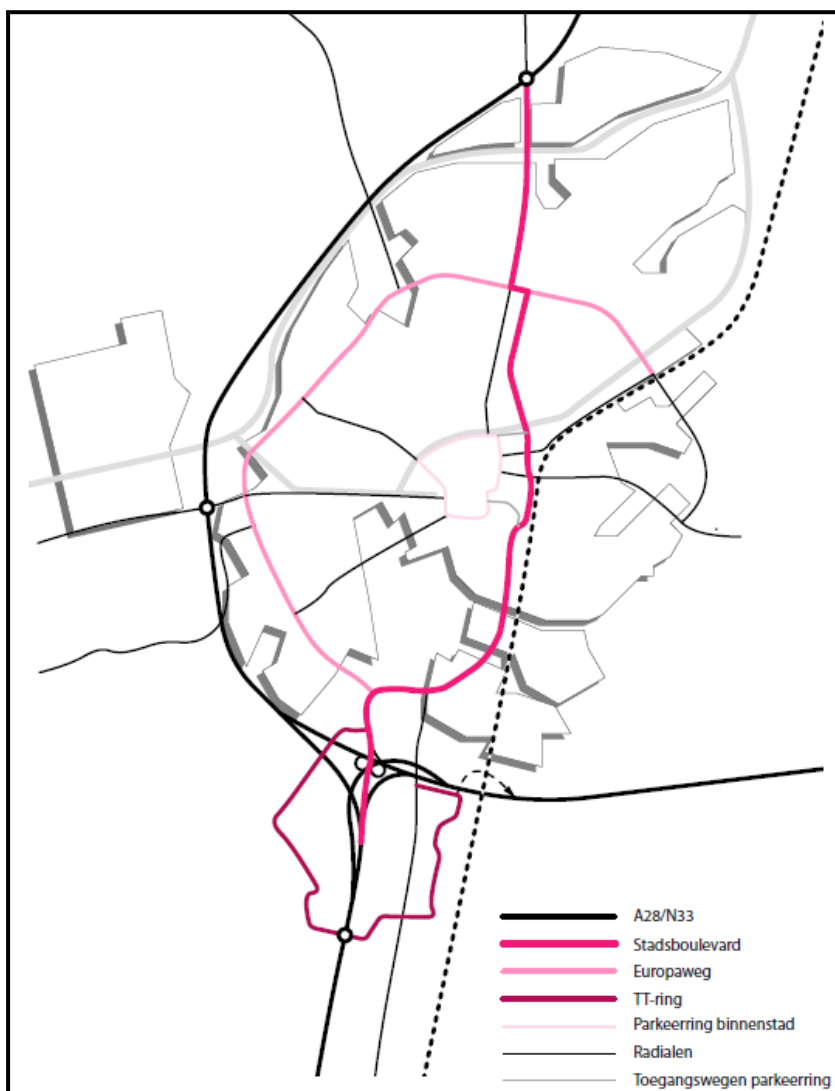
1.3 Conceptadvies

Op 7 2011 hebben wij het conceptadvies aan opdrachtgever verzonden.

1.4 Plangebied

Het plangebied is op 19 april 2011 opgenomen. De locatie en de daarin gelegen onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. Er is niet over de ontwikkeling gesproken met eigenaren en of bewoners van de in en rond het plangebied gelegen onroerende zaken.

Het betreft de stadsontsluitingsroute genaamd “Stadsboulevard”, die aan de zuidzijde vanaf de autosnelweg A28 in noordelijke richting door Assen voert, om aan de noordzijde weer aan te sluiten op de A28.



Figuur 1: schematische weergave Stadsboulevard

1.5 Wetgeving en jurisprudentie

Crisis- en herstelwet

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (CHW) in werking getreden. Met deze wet kunnen ruimtelijke en infrastructurele werken versneld tot uitvoer komen. Op deze manier wordt de economie gestimuleerd. Daarnaast is de wet gericht op duurzaamheid, energie en innovatie. Voor het versneld uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructurele werken dient aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan.

Per 17 juli 2010 is het “besluit van 13 juli 2010 houdende regels ter uitvoering van de Crisis- en herstelwet, eerste tranche” in werking getreden. In deze aanvulling op de CHW is in artikel 9 de FlorijnAs aangewezen als een lokaal project van nationale betekenis in de betekenis van artikel 2.18 en 2.19 CHW. Naar aanleiding daarvan zal een zogenaamde structuurvisie-plus worden opgesteld, waarop de artikelen 2.18 en 2.19 CHW van toepassing zijn. Artikel 2.19 lid 2, sub b, onder 3 geeft aan dat in het kader van de totstandkoming van de structuurvisie een analyse van de risico's ten aanzien van de verplichting tot het toekennen van een tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro nodig is.

Wet ruimtelijke ordening

De kern voor de boordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd. In dat artikel worden daarnaast alle oorzaken die kunnen leiden tot een tegemoetkoming in de planschade genoemd. De belangrijkste zijn:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingplan of beheersverordening;
- een planwijziging, -uitwerking of een ontheffing;
- een projectbesluit genomen door de gemeenteraad, provinciale staten of de minister;

- een tijdelijke ontheffing van een bestemmingsplan;
- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

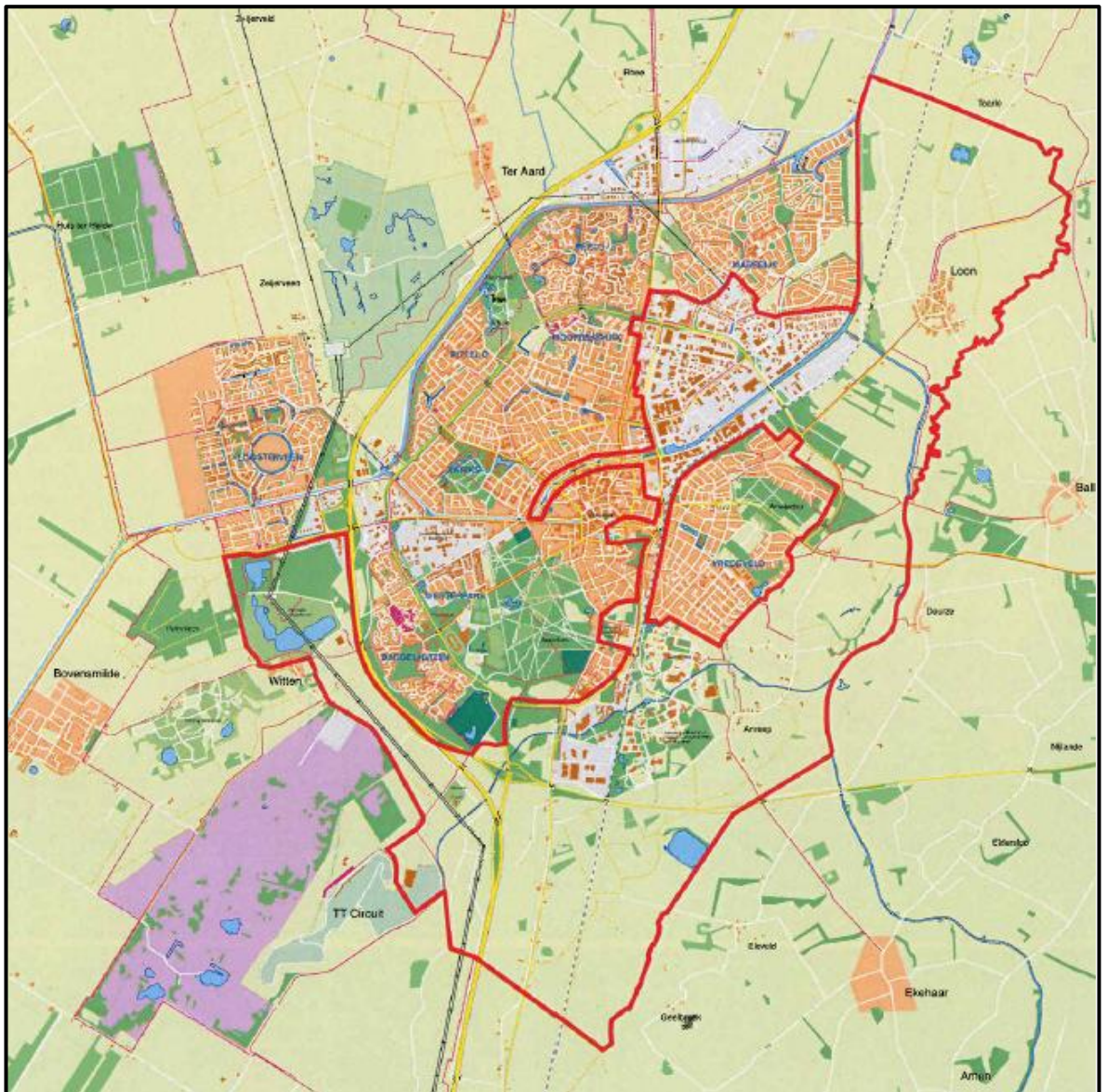
Van belang is te constateren, dat een structuurvisie ex artikel 2.1 Wro op zichzelf beschouwd niet kan leiden tot het ontstaan van planschade, nu een structuurvisie niet wordt genoemd in de – limitatieve – opsomming van artikel 6.1 lid 2 lid Wro. De uit de structuurvisie voortvloeiende planologische maatregelen (bestemmingsplannen en/of omgevingsvergunningen ex artikel 2.12 Wro) zijn wel opgenomen in artikel 6.1 lid 2 Wro.

Jurisprudentie

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT “FLORIJNAS”

Het project “De FlorijnAs” bestaat uit een programma van ruimtelijke ontwikkelingen, infrastructurele ingrepen, transformatie en revitalisering van bestaand bebouwd gebied in het centrum en aan de oostzijde van Assen, waarbij sprake is van verschillende deelprojecten die onderling een grote mate van samenhang vertonen.



Figuur 2: gebied De FlorijnAs

De deelprojecten van De FlorijnAs zijn:

1. Werklandschap Assen-Zuid;
2. Blauwe As 2^e fase;
3. Stadsbedrijvenpark;
4. Stadsboulevard;
5. Stationsgebied.
6. Havenkwartier;
7. Assen Oost (Nationaal landschap Drentsche Aa);
8. Toeristisch-recreatieve zone.

Deze risicoanalyse heeft betrekking op deelproject 4: “Stadsboulevard”. Het betreft de herinrichting / opwaardering van de bestaande Haarweg, de Europaweg-Zuid, de Overcingellaan en de Industrieweg.

3 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime. Op het tracé van de Stadsboulevard en de daaraan grenzende gronden zijn, gezien van zuid naar noord, de navolgende bestemmingsplannen vigerend.

“Buitengebied herziening artikel 30 WRO” (vastgesteld op 18 december 2008 en goedgekeurd op 23 juni 2009)

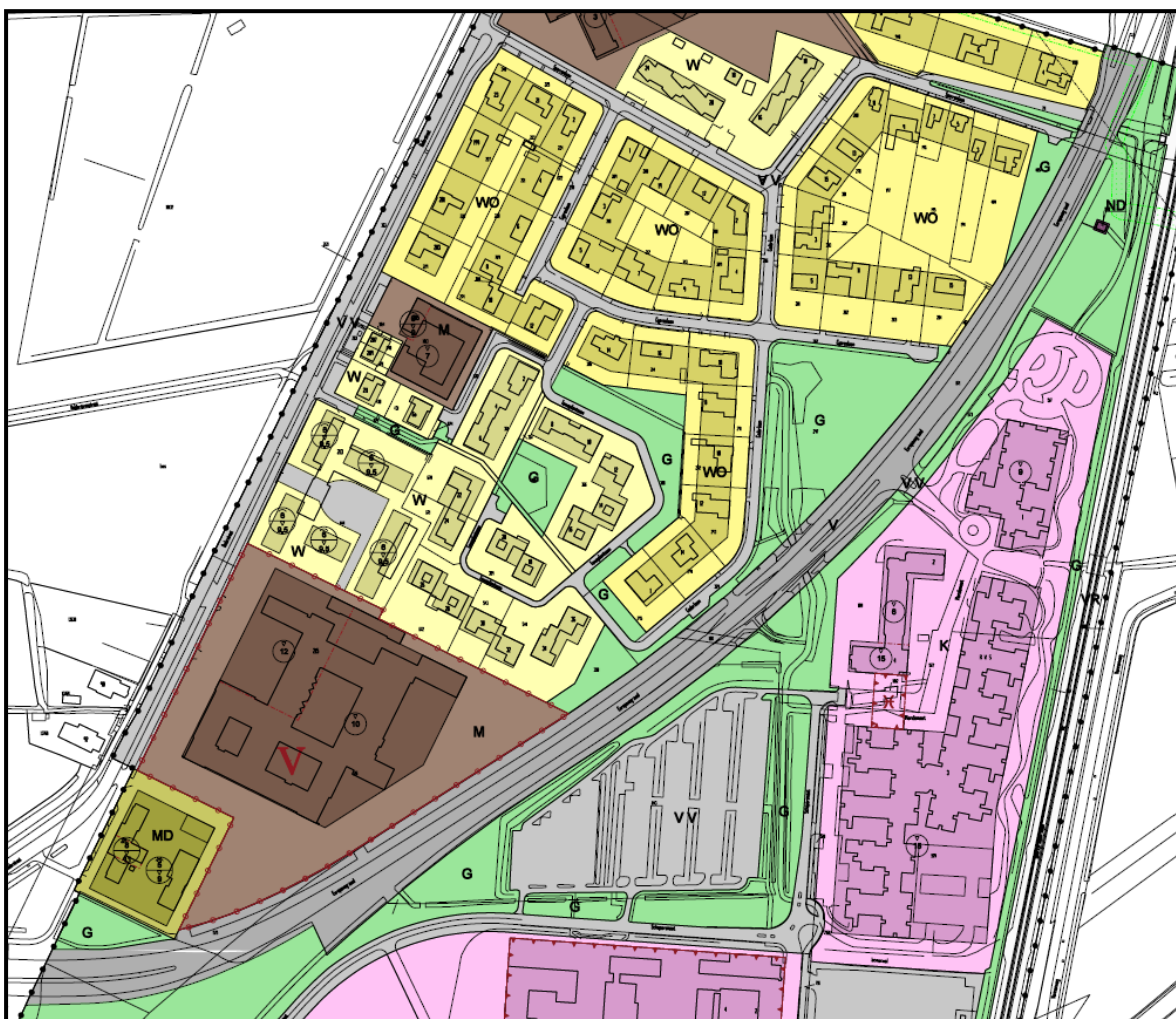
Het tracé van de Stadsboulevard en het direct aangrenzende gebied, voor zover gelegen in dit bestemmingsplan, heeft de bestemming “Verkeersdoeleinden”. Aan weerszijden van deze bestemming hebben de gronden de bestemming “Overige bos- en natuurgebieden BN”. Er bevinden zich geen geluidsgevoelige objecten langs dit deel van het tracé.



Figuur 3: plankaart bestemmingsplan “Buitengebied herziening artikel 30 WRO”

“Assen Zuid” (vastgesteld 15 juni 2006)

Het tracé van de Stadsboulevard en het direct aangrenzende gebied, voor zover gelegen in dit bestemmingsplan, heeft de bestemming “Verkeersdoeleinden”. Aan weerszijden van deze bestemming hebben de gronden de bestemmingen “Groen”, “Maatschappelijke doeleinden” en “Woondoeleinden”. Het tracé voert hier onder meer langs een woonwijk.



Figuur 4: plankaart “Assen Zuid”

Voor de beoordeling is van belang, dat de bestemming “groenvoorzieningen” mede omvat “geluidwerende voorzieningen”.

“Port Natal, uitwerkingsplan ontsluiting nieuwe Wilhelminaziekenhuis”

(vastgesteld 3 december 1985)



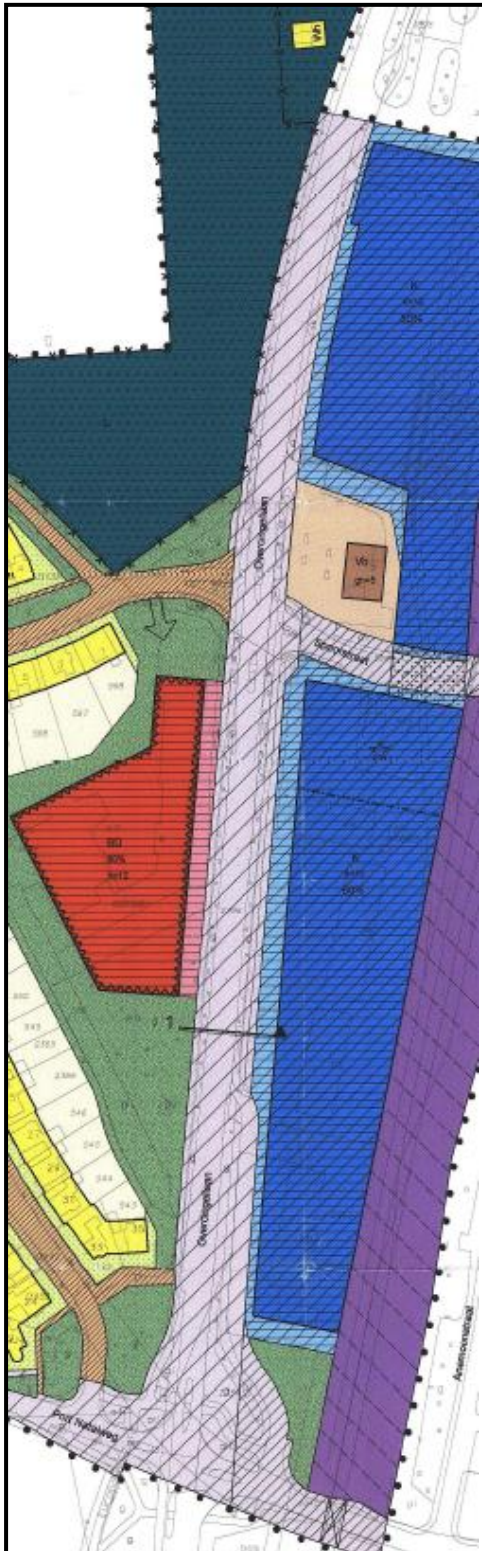
Op grond van dit bestemmingsplan is op het tracé van de Stadsboulevard de bestemming “verkeersdoeleinden” gelegd. De bestemming omvat blijkens het toepasselijke voorschrift: wegen, voetpaden, fietspaden, taluds, bermen, bermsloten, groenvoorzieningen etcetera.

Op de plankaart met bijbehorende legenda wordt de gedachte inrichting door middel van aanduidingen weergegeven, doch naar deze inrichting wordt in de voorschriften op generlei wijze verwezen, zodat deze niet bindend is.

Langs dit deel van het tracé bevinden zich geen geluidsgevoelige objecten.

Figuur 5: plankaart “Port Natal, uitwerkingsplan ontsluiting nieuwe Wilhelminaziekenhuis”

“Assen Oud Zuid” (vastgesteld 18 mei 2000)

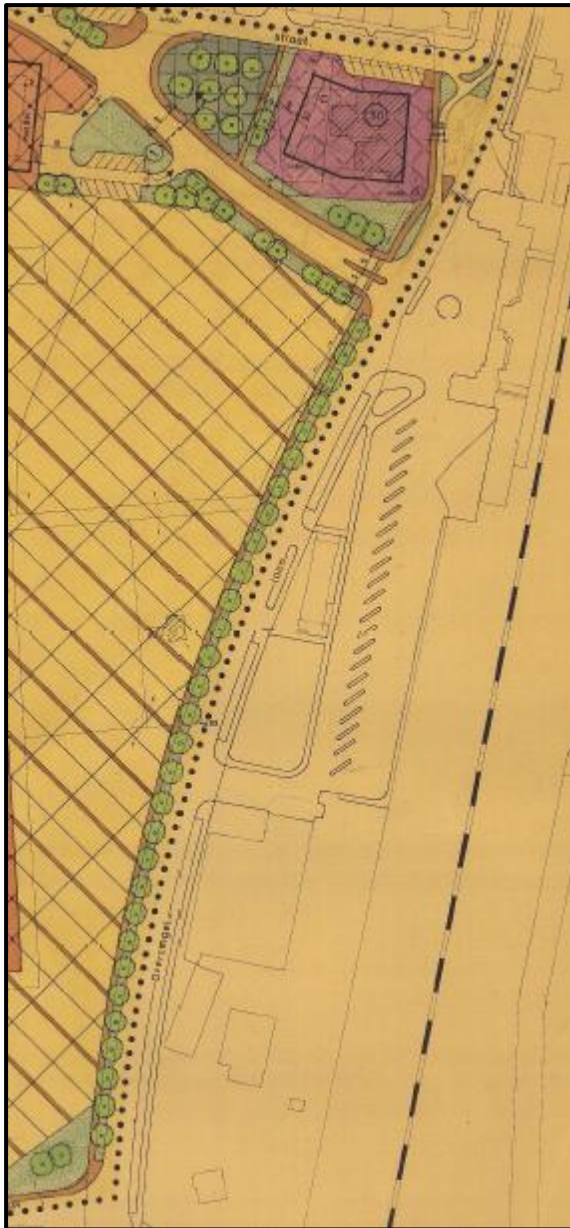


Figuur 6: plankaart bestemmingsplan “Assen Oud Zuid”

Het tracé van de Stadsboulevard en het direct aangrenzende gebied, voor zover gelegen in dit bestemmingsplan, heeft de bestemming “Verkeersdoeleinden”. Aan weerszijden van deze bestemming hebben de gronden onder meer de bestemmingen “groenvoorzieningen”, “kantoren”, “bijzondere doeleinden”, “woonhuizen” en “landgoed”.

Op de plankaart staat een dwarsprofiel aangegeven, waaruit blijkt dat het weggebied bestaat uit een rijbaan met een breedte van 10 tot 11 meter, geflankeerd door groenstroken en vrijliggende voetpaden. In de voorschriften wordt naar het dwarsprofiel verwezen, zodat het dwarsprofiel bindend is.

“Uitbreidingsplan in onderdelen Overcingel” (vastgesteld 15 september 1960)

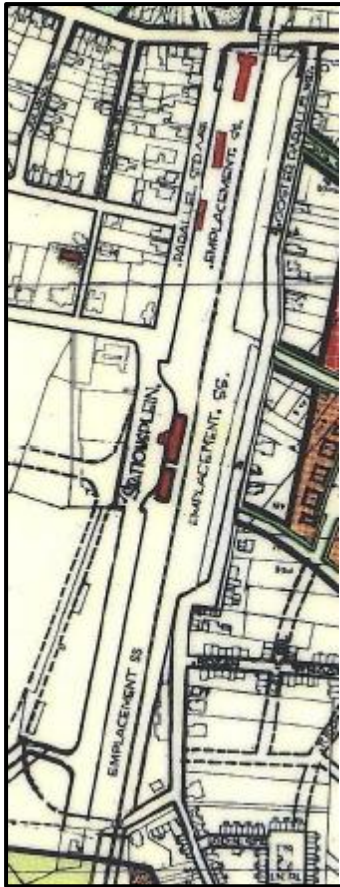


Dit bestemmingsplan is van toepassing op de westelijke helft van de Stadsboulevard, gelegen tussen de aansluiting met de Burgemeester Jollestraat ten zuiden en de aansluiting met de Stationsstraat ten noorden. De betrokken gronden hebben de bestemmingen “groenvoorzieningen” en “weg”. Ten aanzien van deze gronden is alleen bepaald, dat daarop niet gebouwd mag worden. Ten aanzien van het gebruik stelt het bestemmingsplan geen beperkingen.

Figuur 7: plankaart “Uitbreidingsplan in onderdelen Overcingel”

“Komplan 1937” (vastgesteld 20 mei 1937, nadien herzien 17 augustus 1939)

Dit bestemmingsplan is van toepassing op de oostelijke helft van de Stadsboulevard tussen de aansluiting met de Burgemeester Jollestraat ten zuiden en de aansluiting met de Stationsstraat ten noorden, alsmede op het gedeelte van de stadsboulevard gelegen tussen de aansluiting met de Stationsstraat ten zuiden tot de aansluiting met de Rolderstraat ten noorden.

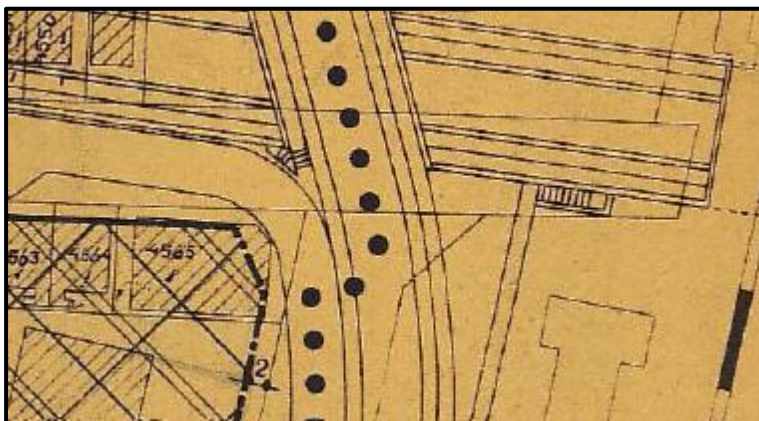


Het plangebied heeft in zijn geheel de bestemmingen “bestaande gesloten bebouwing (komgebied)”. In de toepasselijke bebouwingsvoorschriften worden ter zake van deze bestemmingen in het geheel geen voorschriften gesteld. Dit betekent, dat op de bouwmogelijkheden louter de bouwverordening van toepassing is en dat aan het gebruik van gronden in het geheel geen beperkingen aanwezig zijn.

Figuur 8: plankaart “Komplan 1937”

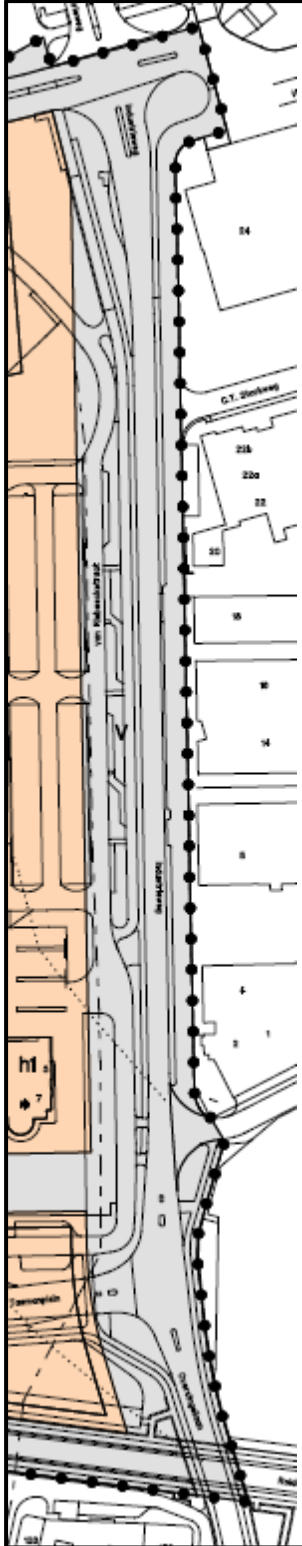
Partieel Komplan I“ (vastgesteld 21 april 1960)

Nabij de aansluiting met de Rolderstraat ligt de Stadsboulevard voor een klein deel in het “Partieel Komplan I”, op grond waarvan de betrokken gronden de bestemming “weg” hebben.



Figuur 9: plankaart “Partieel Komplan I”

“Veemarktterrein” (vastgesteld 20 juli 2006)



Dit bestemmingsplan is van toepassing op de Stadsboulevard, gelegen tussen de aansluiting met de Rolderstraat ten zuiden tot aan de aansluiting met de Havenkade ten noorden. Het tracé, alsmede een aan weerszijden gelegen brede strook, heeft de bestemming “Verkeersdoeleinden”.

Figuur 10: plankaart bestemmingsplan “Veemarktterrein”

“Industrieterrein” en “Noord” (beide vastgesteld op 21 september 1972)

Deze bestemmingsplannen zijn van toepassing op respectievelijk de oostelijke en westelijke helft van de Stadsboulevard, gelegen tussen de Havenkade ten zuiden en de aansluiting op de Europaweg Noord ten noorden. De gronden hebben de bestemming “verkeersdoeleinden” met aanduidingen ten behoeve van “bestaande en ontworpen wegen” en “groenvoorzieningen”. De verdeling in “bestaande wegen” en “groenvoorzieningen” zoals deze op de plankaarten is weergegeven heeft echter geen relevantie, nu in de voorschriften hierna niet wordt verwezen. Evenmin zijn dwarsprofielen aangegeven.



Figuur 11: plankaart bestemmingsplan “Industrieterrein”, waarop ook het deel is Weergegeven, vallend in het bestemmingsplan “Noord”

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet inwerking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan welke past binnen de structuurvisie plus. Het deelproject wordt in de “Notitie reikwijdte en detailniveau Florijnas” als volgt beschreven.

“De boulevard bestaat uit een opwaardering van de bestaande Haarweg, de Europaweg-Zuid, de Overcingellaan en de Industrieweg. Fysieke ingrepen bestaan uit de (plaatselijke) verdubbeling van rijbanen en aanpassingen van kruispunten. (...) Exacte maatregelen en een wegontwerp worden nog uitgewerkt.”

5 VERGOEDBAARHEID

5.1 Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vier deelonderwerpen te onderscheiden:

- actieve risicoaanvaarding;
- passieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijvoorbeeld een structuurvisie, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan) voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden gezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet relevant is.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

5.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding

In het navolgende zullen wij voor de onderwerpen actieve en passieve risicoaanvaarding op hoofdlijnen vaststellen óf, en zo ja, per welke datum, de ontwikkeling voldoende concreet in van overheidswege openbaar gemaakte stukken kenbaar is geworden. In dit kader is ons uit de stukken gebleken, dat specifiek ten aanzien van de opwaardering van de Stadsboulevard, en de wijze waarop dit zijn beslag zou kunnen krijgen, de “Notitie reikwijdte en detailniveau Florijnas” van 10 februari 2011 als eerste document concrete aanwijzingen bevat voor rijbaanverdubbeling. Door opdrachtgever is ten aanzien van mogelijke voorzienbaarheid gewezen op de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan “Port Natal”. Wij beschikken niet over deze stukken, doch vermoeden dat het zal gaan om slechts een klein deel van het tracé. Mede in aanmerking genomen onze conclusie specifiek ten aanzien van het in het plan “Port Natal” gelegen deel, vermoeden wij dat e.e.a. geen invloed zal hebben op de uitkomst van de beoordeling.

In de Structuurvisie 2030 wordt weliswaar gesteld dat de noord-zuid as zal worden verbeterd, maar concrete aanwijzingen over de wijze waarop ontbreken. Op basis hiervan hanteren wij vooralsnog als ingangsdatum van de voorzienbaarheid van dit deelproject:

10 februari 2011.

Uit kadastrale recherche is gebleken, dat geen van de mogelijk getroffen objecten na deze – vrij recente – datum is gekocht. Dit betekent, dat het aspect “actieve risicoaanvaarding” geen invloed heeft op de uitkomst van het onderzoek en verder buiten beschouwing zal worden gelaten.

6 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER

6.1 Algemeen

Hierna zal worden nagegaan of de planologische mutatie planologische nadelen tot gevolg kan hebben. Planologische nadelen en de daaruit voortvloeiende planschade kunnen betrekking hebben op zowel de aanwendingsmogelijkheden van het betrokken object enerzijds als ook de invloed op de omgeving van deze aanwendingsmogelijkheden anderzijds.

Te dezen wordt een onderscheid gemaakt in “directe” planschade en “indirecte” planschade. Van “directe” planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak wordt beperkt in de aanwendingsmogelijkheden (qua bebouwing en/of gebruik) van het eigen object (bijvoorbeeld verlies van bouwmogelijkheden of inperking gebruiksmogelijkheden t.a.v. het eigen object). Van “indirecte” planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak nadeel ondervindt van een planologische maatregel ten aanzien van belendend of in de nabije omgeving daarvan, en in eigendom van derden verkerend object (bijvoorbeeld uitzichtverlies door bebouwing of geluidhinder door bedrijfsprocessen op andere percelen).

Beide vormen van schade kunnen naast elkaar bestaan c.q. optreden en elkaar onder omstandigheden versterken. Het is evenwel ook mogelijk, dat een nadeel in de sfeer van de aanwendingsmogelijkheden van belendende objecten deels of geheel gecompenseerd wordt door een voordeel in de sfeer van de eigen aanwendingsmogelijkheden, of andersom. Op geld waardeerbare voor- en nadelen welke voortvloeien uit hetzelfde planologische mutatie mogen blijkens bestendige jurisprudentie met elkaar worden gesaldeerd.

6.2 Planologische vergelijking

Ingevolge het thans vigerende planologische regime heeft het huidige tracé van de Stadsboulevard een bestemming ten behoeve van verkeersdoeleinden. De breedte van de strook met de bestemming “verkeersdoeleinden” is op veel plaatsen breed genoeg om het profiel van de bestaande route te verbreden, doch dit is niet overal het geval. Met name daar waar het tracé voert over gronden waar de bestemmingsplannen “Assen Zuid” en “Assen Oud Zuid” van toepassing zijn, zijn de mogelijkheden tot verbreding van de

Stadsboulevard beperkt (Assen Zuid) of zelfs nagenoeg afwezig (Assen Oud Zuid, dit in verband met het bindend voorgeschreven dwarsprofiel).

Een en ander betekent, dat de verbreding van de Stadsboulevard deels zijn beslag zal krijgen op gronden, waar thans geen mogelijkheden bestaan voor aanwending ten behoeve van verkeersdoeleinden.

Het verbreden van bestaande infrastructuur brengt een verhoging van de verkeerscapaciteit met zich mee (dit is ook de bedoeling van het plan). Hiermee leiden de plannen tot een potentiële toename van de verkeersintensiteit met de daaraan inherente vormen van hinder, zijnde met name een toename van geluidhinder. Blijkens relevante jurisprudentie (zie o.a. de zaak "Harbers/Amersfoort", Bouwrecht 1996, 411) is het voor het ontstaan van planologisch nadeel niet noodzakelijk, dat de bestemming van de gronden in de directe omgeving zijn gewijzigd: ook een planologische wijziging op afstand die leidt tot een hogere verkeersintensiteit op een bestaande, verder ongewijzigd gebleven weg, kan aanleiding zijn tot het ontstaan van planologisch nadeel. In de aangehaalde zaak ging het om een weg, die door een bestemmingsplanwijziging op enige afstand een andere functie kreeg (stadsontsluitingsweg).

Voor het ontstaan van planschade als gevolg van geluidhinder is wel van belang, dat de geluidstoename wezenlijke betekenis heeft. Uit jurisprudentie op dit punt (zie o.a. ABRS 23 februari 1998 inzake Venlo) blijkt, dat een toename met 3 dB(A) maar net voor het menselijk oor waarneembaar is en dat pas bij een toename van 5 dB(A) sprake is van een duidelijk waarneembaar verschil. Een toename van 3 dB(A) treedt op bij een verdubbeling van de verkeersintensiteit. Gelet op de thans al behoorlijk hoge verkeersintensiteit van de Stadsboulevard achten wij de kans op het ontstaan van planologisch nadeel, louter in verband met een hogere geluidbelasting, daarom op voorhand onwaarschijnlijk daar waar de vigerende bestemmingsplannen zich thans niet verzetten tegen de verbreding van het bestaande tracé. Een eventueel planologisch nadeel zal in elk geval de forfaitaire drempel van het maatschappelijk risico (2% van de maatgevende waarde van het getroffen object) niet overstijgen

Onder omstandigheden kan het planologisch "dichterbij komen" van het wegtracé, naast een toename van geluidhinder, plaatselijk tevens leiden tot een aantasting van het uitzicht, de situeringswaarde en/of de privacy. In deze gevallen achten wij wèl een risico op (vergoedbare c.q. het maatschappelijk risico overstijgende) planschade aanwezig.

Gelet op het voorgaande kan de voorgestane planologische maatregel in beginsel leiden tot een verzwaring van gebruiksmogelijkheden. Daarom zullen wij hierna bezien, of eigenaren van in en/of rond het plangebied gelegen objecten als gevolg daarvan mogelijk (vergoedbare) planschade zullen gaan lijden.

6.2 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de schade, ex artikel 6.1 Wro, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied; objecten die zodanig ten opzichte van het gebied gesitueerd dat tussen die objecten en het gebied geen of geen relevante relatie bestaat, worden verder niet beoordeeld.

Bij de selectie van op planschaderisico te onderzoeken objecten beperken wij ons tot de objecten, waarvan de waarde op een duidelijke wijze beïnvloed kan worden door omgevingsfactoren zoals geluid en zicht. Naar onze inschatting betreft het alleen woonobjecten. Objecten met een andere functie, zoals kantoren, bedrijfsgebouwen en maatschappelijke instellingen ontleen hun waarde primair aan de eigen aanwendingsmogelijkheden, welke naar onze inschatting niet in het geding zijn.

Ten aanzien van de in de omgeving van de Stadsboulevard gelegen woonobjecten beperkt het planschaderisico zich voorts tot de objecten, die gelegen zijn in de invloedssfeer van delen van de Stadsboulevard, waarvoor de planologische mogelijkheden tot verbreding daarvan thans ontbreken.

Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich, na de genoemde selectie, de hierna genoemde op planschaderisico te onderzoeken objecten:

1. Taxusplantsoen 1, 32, 34, 36;
2. Cederlaan 10, 12, 14 en 15;
3. Sparrenlaan 1 en 2;
4. Plataanweg 33 en 35;
5. Overcingellaan 4 t/m 132.

7 OVERWEGINGEN TAXATIES

7.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik

Dit is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen.

Onderhandse verkoopwaarde, in verhuurde staat

Dit is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen. De genoemde wettelijke transactiekosten bestaan in dit verband uit de verschuldigde overdrachtsbelasting, de kosten verbonden aan de notariële transportakte en de kosten verbonden aan de kadastrale inschrijving van de overdracht.

7.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

7.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als resultante van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- het waardeniveau vóór de voorgenomen planmutatie;
- het waardeniveau ná de voorgenomen planmutatie.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor van primair belang.

7.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- tussentijdse wijzigingen van het bouwplan;
- nieuwe wetgeving;
- veranderingen in de rechtspraak;
- nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- tussentijdse transacties.

Bij gelijk blijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

7.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van courante objecten te bepalen zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van het kadaster. Uit kadastrale informatie volgen de navolgende transacties, welke bruikbaar zijn als referentie voor het waardeniveau.

Object	Maand / Jaar	Koopsom
Taxusplantsoen 14	April 2008	€ 345.000,--
Plataanweg 35	September 2006	€ 325.000,--
Sparrenlaan 11	Juni 2006	€ 405.000,--

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbidders van onroerend goed bekeken om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Daarbij zijn ons de navolgende objecten opgevallen.

Object	Vraagprijs
Taxusplantsoen 34	€ 329.500,--
Cederlaan 10	€ 459.000,--
Cederlaan 13	€ 499.000,--

8 TAXATIE PLANSCHADERISICO

8.1 Beoordeling per cluster

In dit hoofdstuk wordt het planschaderisico per cluster beoordeeld. Vooropgesteld zij, dat daar waar objecten moeten wijken voor de rijbaanverdubbeling c.a., en dus moeten worden aangekocht of onteigend, er geen sprake zal zijn van planschaderisico. Wij hebben echter geen inzicht in mogelijk aan te kopen / te onteigenen objecten, zodat wij alle objecten in de beoordeling zullen betrekken.

CLUSTER TAXUSPLANTSOEN

Deze objecten zijn gelegen in de directe invloedssfeer van de huidige Stadsboulevard, welke op relatief korte afstand van deze objecten is gelegen. Alhoewel van de Stadsboulevard in zijn huidige vorm reeds een aanmerkelijke invloed op de objecten in dit cluster uitgaat vanwege factoren zoals uitzicht en geluidhinder, zal een verbreding van de Stadsboulevard – zeker indien de verbreding er voor zorgt dat de rijbaan dichterbij de objecten komt te liggen – kunnen leiden tot een beperkte, doch zekere waardedaling van de betrokken objecten door een (verdere) aantasting van het uitzicht, de situeringswaarde en een toename van geluidhinder.

Uitgaande van een gemiddelde maatgevende waarde van € 350.000,--, een daarmee corresponderend maatschappelijk risico van € 7.000,-- en een gemiddelde waardevermindering van € 12.000,-- is het planschaderisico voor dit cluster te berekenen op $4 * (€ 12.000,-- - € 7.000,--) = € 20.000,--$.

CLUSTER CEDERLAAN

Ook deze objecten zijn gelegen in de directe invloedssfeer van de huidige Stadsboulevard, zij het dat de onderlinge afstand varieert. Alhoewel van de Stadsboulevard in zijn huidige vorm reeds een aanmerkelijke invloed op de objecten in dit cluster uitgaat vanwege factoren zoals uitzicht en geluidhinder, zal een verbreding van de Stadsboulevard – zeker indien de verbreding er voor zorgt dat de rijbaan dichterbij de objecten komt te liggen – kunnen leiden tot een beperkte, doch zekere waardedaling van de betrokken objecten door een (verdere) aantasting van het uitzicht, de situeringswaarde en een toename van geluidhinder. De objecten nrs 14 en 15 worden daardoor naar verwachting iets zwaarder getroffen dan de objecten nrs 10 en 12.

Uitgaande van een gemiddelde maatgevende waarde van € 425.000,--, een daarmee corresponderend maatschappelijk risico van € 8.500,-- en een gemiddelde waardevermindering van € 15.000,-- is het planschaderisico voor dit cluster te berekenen op $4 * (\text{€ } 15.000,-- - \text{€ } 8.500,--) = \text{€ } 26.000,--$.

CLUSTER SPARRENLAAN

Ook deze objecten zijn gelegen in de directe invloedssfeer van de huidige Stadsboulevard. Alhoewel van de Stadsboulevard in zijn huidige vorm reeds een aanmerkelijke invloed op de objecten in dit cluster uitgaat vanwege factoren zoals uitzicht en geluidhinder, zal een verbreding van de Stadsboulevard – zeker indien de verbreding er voor zorgt dat de rijbaan dichterbij de objecten komt te liggen – kunnen leiden tot een beperkte, doch zekere waardedaling van de betrokken objecten door een (verdere) aantasting van het uitzicht, de situeringswaarde en een toename van geluidhinder. Het object Sparrenlaan 2, dat van een hogere prijsklasse is, wordt door de ontwikkeling in absolute zin duidelijk zwaarder getroffen dan het object Sparrenlaan 1.

Uitgaande van een **gemiddelde** maatgevende waarde van € 600.000,--, een daarmee corresponderend maatschappelijk risico van € 12.000,-- en een gemiddelde waardevermindering van € 25.000,-- is het planschaderisico voor dit cluster te berekenen op $2 * (\text{€ } 25.000,-- - \text{€ } 12.000,--) = \text{€ } 26.000,--$.

CLUSTER PLATAANWEG

Ook deze objecten zijn gelegen in de directe invloedssfeer van de huidige Stadsboulevard. Alhoewel van de Stadsboulevard in zijn huidige vorm reeds een aanmerkelijke invloed op de objecten in dit cluster uitgaat vanwege factoren zoals uitzicht en geluidhinder, zal een verbreding van de Stadsboulevard – zeker indien de verbreding er voor zorgt dat de rijbaan dichterbij de objecten komt te liggen – kunnen leiden tot een beperkte, doch zekere waardedaling van de betrokken objecten door een (verdere) aantasting van het uitzicht, de situeringswaarde en een toename van geluidhinder. Het object Plataanweg 35 ligt nagenoeg direct aan het weggebied; het object Plataanweg 33 ligt deels achter het object nr 35. Om deze reden wordt het object Plataanweg 35 door de ontwikkeling duidelijk zwaarder getroffen dan het object Plataanweg 33..

Uitgaande van een **gemiddelde** maatgevende waarde van € 350.000,--, een daarmee corresponderend maatschappelijk risico van € 7.000,-- en een gemiddelde waardevermindering van € 15.000,-- is het planschaderisico voor dit cluster te berekenen op $2 * (\text{€ } 15.000,-- - \text{€ } 7.000,--) = \text{€ } 16.000,--$.

CLUSTER OVERCINGELLAAN

Deze objecten zijn gelegen ten westen van het tracé van de Stadsboulevard, en worden daarvan gescheiden door een strook groen. Indien ter plaatse de Stadsboulevard wordt verbreed en dit ten koste zou gaan van genoemde groenstrook, kan dit voor de bewoners nadelige effecten hebben in de sfeer van het zicht en geluid.

Ten aanzien van de objecten in dit cluster is echter van belang, dat het géén koopappartementen zijn. Het gehele complex is in eigendom bij één rechtspersoon (Stichting Woonconcept), hetgeen met zich meebrengt dat sprake is van huurappartementen. Huurders van woningen komen om de hierna te noemen redenen niet voor een schadevergoeding uit hoofde van artikel 6.1 Wro in aanmerking.

Een bewoner doet doorgaans een beroep op schadeveroorzakende factoren, zoals een verminderd uitzicht, extra schaduw, geluidhinder en aantasting van de privacy. In geval van planschade komen deze factoren tot uitdrukking in een lagere waarde van de getroffen onroerende zaak. Van een aparte vergoeding wegens derving van woongenot in de vorm van immateriële schade, naast die in de vorm van waardevermindering, kan op grond van artikel 6.1 Wro geen sprake zijn nu de factoren leidend tot de derving van woongenot al tot uitdrukking zijn gekomen in de geringere waarde van het object. In dit verband verwijzen wij naar de uitspraak van de Afdeling voor de Geschillen van Bestuur van de Raad van State van 20 oktober 1993 inzake M.L.J. Bressers/gem. Oirschot (B.R. 1994, blz. 519). Zie ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 maart 2005, nummer 200406358/1.

Een en ander betekent, dat alleen de eigenaar van de onroerende zaak op grond van artikel 6.1 Wro aanspraak kan maken op vergoeding van de schade, veroorzaakt door een in objectieve zin verminderd woongenot van de onroerende zaak. Aangezien de aan de eigenaar toe te kennen schadevergoeding volledig is, bestaat er geen ruimte meer voor het toekennen van schadevergoeding op grond van dezelfde factoren aan de huurder van een woning.

Ten aanzien van de mogelijke aanspraken van de eigenaar van de objecten (Stichting Woonconcept) overwegen wij als volgt.

De onderhandse verkoopwaarde van verhuurde woningcomplexen wordt regelmatig bepaald door de huurwaarde te kapitaliseren met een bepaald rendementspercentage. De hoogte van de huurwaarde is een belangrijke indicatie of er sprake is van nadeel. Het totale rendement voor de verhuurder bestaat uit het primaire rendement (huidige cashflow) en het secundaire rendement (toekomstig te realiseren waardeontwikkeling bij verkoop). In bijzondere situaties kan de huurwaarde, het rendementspercentage en de waardeontwikkeling door ingrijpende veranderingen in de omgeving veranderen.

Gelet op de bouwaard van de onderhavige woningen en onze algemene indruk plaatsen wij de onderhavige risico-objecten in het marktsegment waarin de voorziening in huisvesting voorop staat en de omgeving van de woningen van minder groot belang is. Gegeven de aard en ernst van de gevolgen van de ontwikkeling zijn wij van oordeel dat het door ons vastgestelde planologisch nadeel geen of amper relevante gevolgen zal hebben voor de huuropbrengsten en de verhuurbaarheid van de onderhavige risico-objecten. Het huurniveau wordt in de markt bepaald door diverse omstandigheden, zoals vraag en aanbod, de ligging, de kwaliteit van de woning en de directe omgeving, eventueel beschikbare huurtoeslagen en dergelijke. Veranderingen in de omgeving zoals de onderhavige zullen in de praktijk geen of weinig effect hebben op de huurwaarde. Dit wordt mede veroorzaakt door de omstandigheid dat een huurder soms niet uit zijn woonomgeving wenst te verhuizen, het aanbod niet altijd passend is en een verhuizing gepaard zal gaan met verhuis- en inrichtingskosten. In deze situaties zal een huurder vaak bereid zijn om dezelfde huur te blijven betalen.

Zoals hiervoor genoemd wordt de onderhandse verkoopwaarde van verhuurde woningcomplexen regelmatig bepaald door de huurwaarde te kapitaliseren met een bepaald rendementspercentage. Omdat deze factoren gelijk blijven zijn wij van mening dat er geen sprake is van vermogensschade, althans niet in de mate dat dit de drempel van het "maatschappelijk risico" zou overstijgen. Op grond van voorgaande overwegingen stellen wij het planschaderisico voor de objecten in dit cluster op "NIHIL".

8.2 Recapitulatie planschaderisico

Op basis van de bevindingen in paragraaf 8.1 laat het planschaderisico zich als volgt samenvatten.

Cluster Taxusplantsoen	€ 20.000,--
Cluster Cederlaan	€ 26.000,--
Cluster Sparrenlaan	€ 26.000,--
Cluster Plataanweg	€ 16.000,--
Cluster Overcingellaan	NIHIL
Totaal	€ 88.000,--

Wij ronden het planschaderisico af op: **€ 90.000,--**

9 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie, zoals hiervoor omschreven, zal naar verwachting schade kunnen optreden die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Het risico op planschade met betrekking tot de in deze risicoanalyse planschade betrokken objecten taxeren wij, naar prijspeil datum opname, in totaal op:

€ 90.000,--

In deze risicoanalyse hebben wij het risico op planschade in beeld gebracht. Op basis van de verstrekte gegevens hebben wij het onderwerp vergoedbaarheid globaal beoordeeld. Onze mening is dat het onderwerp “voorzienbaarheid” geen invloed zal hebben op de uitkomst van het onderzoek.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. J. Brandwijk
Directeur

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project “Florijnas;
deelproject “Havenkwartier”.

CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal zich geen waardevermindering voordoen, die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen, doch mogelijk onder omstandigheden wel inkomensschade. Rekening houdend met de in dit advies opgenomen gegevens, de genoemde overwegingen, de huidige wetgeving en de meest recente jurisprudentie, waarden wij het te vergoeden risico per heden op planschade op:

PRO MEMORIE

Opdrachtnummer: 3133070
Datum: juni 2011
Behandelend adviseur: mr. drs. C.M.L. van der Lee
Referentieversie: 2010

Opdrachtnummer: 3133070
Datum: juni 2011
Behandelend adviseur: mr. drs. C.M.L. van der Lee
Referentieversie: 2010

INHOUDSOPGAVE

1.	AANLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Conceptadvies.....	3
1.4	Plangebied	4
1.5	Wetgeving en jurisprudentie	5
2	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT “FLORIJNAS”	7
3	VIGERENDE PLANOLOGIE.....	9
4	NIEUWE PLANOLOGIE	10
5	VERGOEDBAARHEID.....	11
5.1	Onderdelen vergoedbaarheid	11
5.2	Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding.....	12
6	OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER.....	13
6.1	Algemeen	13
6.2	Planologische vergelijking	13
6.3	Recapitulatie planschaderisico	14
7	CONCLUSIE.....	15

1. AANLEIDING

1.1 Opdracht

Op 15 april 2011 heeft de gemeente Assen, nader te noemen: “opdrachtgever”, de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project “Florijnas”.

1.2 Gesprek

Op 19 april 2011 zijn de relevante gegevens doorgenomen. Namens opdrachtgever waren aanwezig mevrouw mr. E. Kuiper en de heer drs. S. Akkerman. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee.

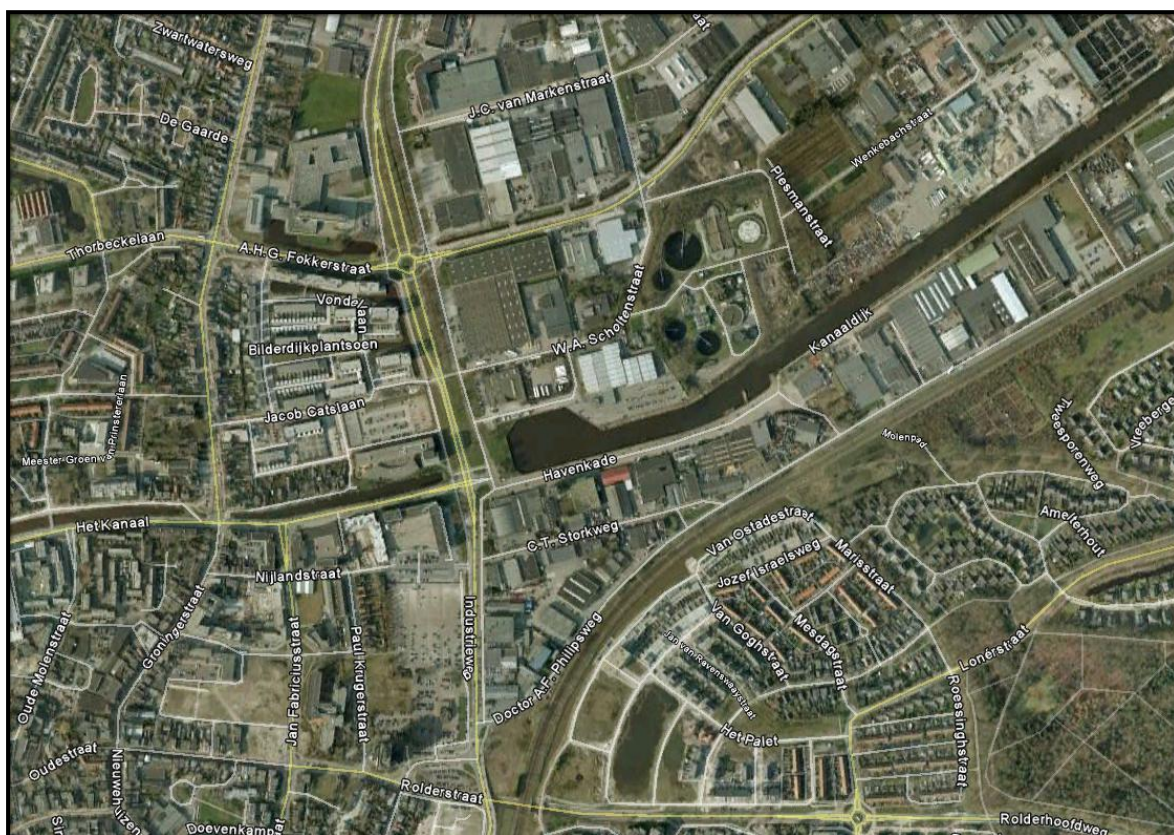
Tijdens het gesprek is het project besproken. Het project bestaat uit het vaststellen van een “structuurvisie plus” voor het gebied van de FlorijnAs, dat daartoe is verdeeld in deelgebieden c.q. deelprojecten. In het kader van de Crisis- en herstelwet dient opdrachtgever bij de structuurvisie plus over een risicoanalyse planschade te beschikken. Per deelproject wordt een risicoanalyse planschade vervaardigd. Onderhavige risicoanalyse planschade heeft betrekking op het deelproject “Havenkwartier”.

1.3 Conceptadvies

Op 23 mei 2011 hebben wij het conceptadvies aan opdrachtgever verzonden. De zijdens opdrachtgever op 26 mei 2011 ontvangen reactie is verwerkt in dit definitieve advies.

1.4 Plangebied

Het plangebied is op 19 april 2011 opgenomen. De locatie en de daarin gelegen onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. Er is niet over de ontwikkeling gesproken met eigenaren en of bewoners van de in en rond het plangebied gelegen onroerende zaken.



Figuur 1: luchtfoto plangebied en omgeving

Het betreft het zuidelijke deel van het huidige industrieterrein “Stadsbedrijvenpark”, gesitueerd ten oosten van de Industrieweg aan weerszijden van de Havenkade en de zich daarin bevindende zwaaihoek. Dit gebied is thans nog in gebruik als industrieterrein.

1.5 Wetgeving en jurisprudentie

Crisis- en herstelwet

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (CHW) in werking getreden. Met deze wet kunnen ruimtelijke en infrastructurele werken versneld tot uitvoer komen. Op deze manier wordt de economie gestimuleerd. Daarnaast is de wet gericht op duurzaamheid, energie en innovatie. Met deze wet kunnen ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructurele werken versneld worden uitgevoerd. Daarvoor moet aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan

Per 17 juli 2010 is het “besluit van 13 juli 2010 houdende regels ter uitvoering van de Crisis- en herstelwet, eerste tranche” in werking getreden. In deze aanvulling op de CHW is in artikel 9 de FlorijnAs aangewezen als een lokaal project van nationale betekenis in de zin van artikel 2.18 en 2.19 CHW. Naar aanleiding daarvan zal een zogenaamde structuurvisie-plus worden opgesteld, waarop de artikelen 2.18 en 2.19 CHW van toepassing zijn. Artikel 2.19 lid 2, sub b, onder 3 geeft aan dat in het kader van de totstandkoming van de structuurvisie een analyse van de risico's ten aanzien van de verplichting tot het toekennen van een tegemoetkoming in planschade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, nodig is.

Wet ruimtelijke ordening

De kern voor de boordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd. In dat artikel worden daarnaast alle oorzaken die kunnen leiden tot een tegemoetkoming in de planschade genoemd. De belangrijkste zijn:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingplan of beheersverordening;
- een planwijziging, -uitwerking of een ontheffing;

- een projectbesluit genomen door de gemeenteraad, provinciale staten of de minister;
- een tijdelijke ontheffing van een bestemmingsplan;
- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

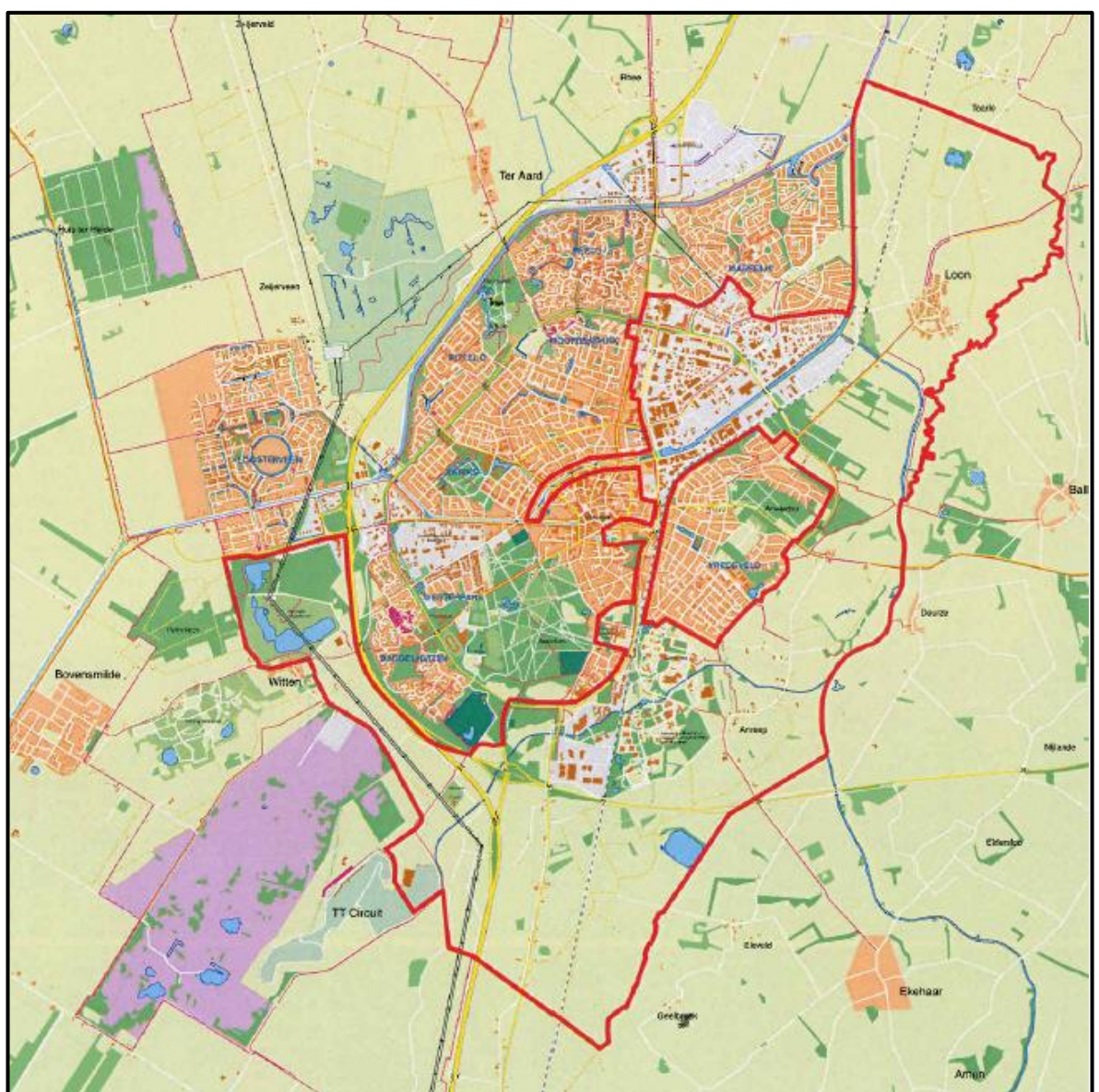
Van belang is te constateren, dat een structuurvisie ex artikel 2.1 Wro op zichzelf beschouwd niet kan leiden tot het ontstaan van planschade, nu een structuurvisie niet wordt genoemd in de – limitatieve – opsomming van artikel 6.1 lid 2 lid Wro. De uit de structuurvisie voortvloeiende planologische maatregelen (bestemmingsplannen en/of omgevingsvergunningen ex artikel 2.12 Wro) zijn wel opgenomen in artikel 6.1 lid 2 Wro.

Jurisprudentie

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT “FLORIJNAS”

Het project “De FlorijnAs” bestaat uit een programma van ruimtelijke ontwikkelingen, infrastructurele ingrepen, transformatie en revitalisering van bestaand bebouwd gebied in het centrum, aan de oostzijde versterking van de natuur en ten westen van de A 28 stimulering van recreatie en toerisme (Toeristische recreatieve zone). De verschillende deelprojecten vertonen onderling een grote mate van samenhang.



Figuur 2: gebied De FlorijnAs

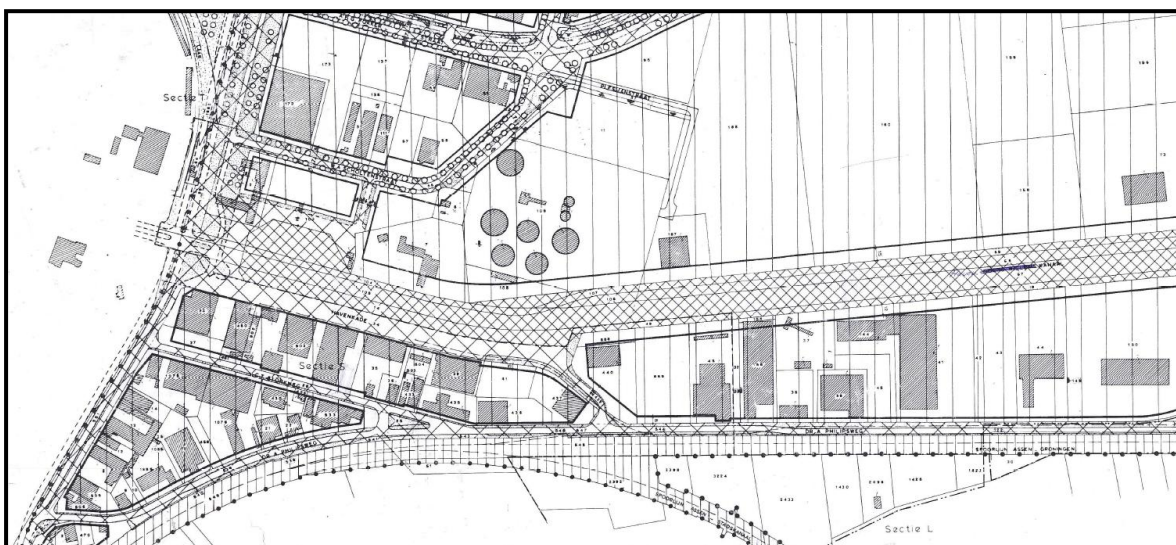
De deelprojecten van De FlorijnAs zijn:

1. Werklandschap Assen-Zuid;
2. Stadsbedrijvenpark;
3. Havenkwartier;
4. Stadsboulevard;
5. Stationsgebied;
6. Blauwe As 2^e fase;
7. Assen Oost (Nationaal landschap Drentsche Aa);
8. Toeristische recreatieve zone.

Deze risicoanalyse heeft betrekking op deelproject 3: “Havenkwartier”. Het deelproject behelst de transformatie van dit deel van het industrieterrein naar een woon/werkgebied met tevens een recreatieve functie. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling meer gedetailleerd beschreven.

3 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime. In en rond het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Industrieterrein”, zoals vastgesteld op 21 september 1972.



Figuur 3: plankaart bestemmingsplan “Industrieterrein”

Het bestemmingsplan geeft aan de betrokken gronden de bestemming “Industrie, handel en nijverheid” en “Waterwegen”. Eerstgenoemde bestemming omvat doeleinden van industrie, handel en nijverheid, kantoren, laboratoria, toonzalen en showrooms daaronder begrepen, daaronder begrepen, zij het dat detailhandelsbedrijven en winkels niet zijn toegelaten. Wat betreft de aard van de bedrijvigheid stelt het bestemmingsplan geen regels. De gebouwen mogen een hoogte hebben van 15 meter.

Van belang is, dat het industrieterrein geluidgezoneerd is ingevolge de Wet geluidhinder. Er bevindt zich namelijk een inrichting op het terrein met een grote geluidbelasting op de omgeving (betoncentrale van de MIA). In verband met de voorgestane herontwikkeling van het Havenkwartier zal het bedrijventerrein worden “gedezoneerd”.

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet inwerking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan welke past binnen de structuurvisie plus. Het deelproject wordt in de “Notitie reikwijdte en detailniveau Florijnas” als volgt beschreven.

“Direct ten zuiden van het stadsbedrijvenpark ligt het (toekomstige) Havenkwartier. Het gebied bestaat nu nog grotendeels uit bedrijventerrein. Aansluitend op de recente ontwikkelingen rondom het Veemarkterrein en de Dichtershof zullen hier in de toekomst woningen en woon-werklocaties worden gerealiseerd. Tot 2030 gaat het om de kop van het Havenkwartier: het gebied rondom de stadsboulevard, ten westen van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Daarnaast wordt een verdere verdichting van het Veemarkterrein voorzien. De plein- en parkeerfunctie blijft daarbij nog wel in stand. In totaal zullen in dit gebied circa 1.200 woningen worden gebouwd. Daarnaast is er circa 40.000 m² aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen in dit gebied voorzien. Het te ontwikkelen gebied is circa 26 ha groot.”

Blijkens de beschrijving van deelproject 6 (“De Blauwe As fase 2”) wordt ter plaatse van de zwaaiom tevens gedacht aan een passantenhaven en recreatieve functies.

Onderdeel van de nieuwe planologische regeling is de “dezonering” van het industrieterrein. Als direct gevolg van de dezonering krijgen de op het industrieterrein gelegen bedrijfswoningen bescherming tegen geluidhinder.

5 VERGOEDBAARHEID

5.1 Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vier deelonderwerpen te onderscheiden:

- actieve risicoaanvaarding;
- passieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan) voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden gezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet relevant is.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

5.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding

In het navolgende zullen wij voor de onderwerpen actieve en passieve risicoaanvaarding op hoofdlijnen vaststellen óf, en zo ja, per welke datum, de ontwikkeling voldoende concreet in van overheidswege openbaar gemaakte stukken kenbaar is geworden. In dit kader is ons uit de stukken gebleken, dat in de “Structuurvisie 2030”, die is vastgesteld op 11 februari 2010, de onderhavige ontwikkeling reeds is opgenomen.

Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen in elk geval sinds:

11 februari 2010.

.

6 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER

6.1 Algemeen

Hierna zal worden nagegaan of de planologische mutatie planologische nadelen tot gevolg kan hebben. Planologische nadelen en de daaruit voortvloeiende planschade kunnen betrekking hebben op zowel de aanwendingsmogelijkheden van het betrokken object enerzijds als ook de invloed op de omgeving van deze aanwendingsmogelijkheden anderzijds.

Te dezen wordt een onderscheid gemaakt in “directe” planschade en “indirecte” planschade. Van “directe” planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak wordt beperkt in de aanwendingsmogelijkheden (qua bebouwing en/of gebruik) van het eigen object (bijvoorbeeld verlies van bouwmogelijkheden of inperking gebruiksmogelijkheden t.a.v. het eigen object). Van “indirecte” planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak nadeel ondervindt van een planologische maatregel ten aanzien van belendende of in de nabije omgeving daarvan, en in eigendom van derden verkerend objecten (bijvoorbeeld uitzichtverlies door bebouwing of geluidhinder door bedrijfsprocessen op andere percelen).

Beide vormen van schade kunnen naast elkaar bestaan c.q. optreden en elkaar onder omstandigheden versterken. Het is evenwel ook mogelijk, dat een nadeel in de sfeer van de aanwendingsmogelijkheden van belendende objecten deels of geheel gecompenseerd wordt door een voordeel in de sfeer van de eigen aanwendingsmogelijkheden, of andersom. Op geld waardeerbare voor- en nadelen welke voortvloeien uit dezelfde planologische mutatie mogen blijkens bestendige jurisprudentie met elkaar worden gesaldeerd.

6.2 Planologische vergelijking

Ingevolge het thans vigerende planologische regime bestaat de “maximale invulling” van de aanwendingsmogelijkheden van het plangebied uit de aanwending daarvan als industrieterrein, zonder dat aan de aard c.q. potentiële milieubelasting / milieucategorie beperkingen zijn gesteld. De enige beperking die op dit punt bestaat is de zonering van het bedrijventerrein ingevolge de Wet geluidhinder, doch deze beperking zal komen te vervallen vóórdat het nieuwe bestemmingsplan voor het Havenkwartier in werking treedt.

Op grond van de nieuwe planologische situatie zal sprake zijn van een woon/werkgebied met tevens een recreatie functie. In directe samenhang met de herontwikkeling van het Havenkwartier wordt de bestemmingsregeling van het resterende deel van het noordelijk aangrenzende industrieterrein eveneens aangepast (zie onze risicoanalyse ter zake van deelproject 2: “Stadsbedrijvenpark”).

Gelet op de thans zeer ruime aanwendingsmogelijkheden van het Havenkwartier ten behoeve van sterk milieuhinderlijke activiteiten, leidt de ontwikkeling niet tot enig planologisch nadeel voor de in de (ruimere) omgeving daarvan gelegen woonobjecten; het tegendeel is veeleer het geval.

Het ontwikkelen van een woon/werkgebied kan in beginsel wel consequenties hebben voor de bestaande exploitatie, dan wel de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven in de directe omgeving van dat gebied. Met name de dezonering van het industrieterrein leidt tot planschaderisico voor de op het industrieterrein aanwezige, te handhaven bedrijven. Daar waar binnen het gebied van het Havenkwartier bedrijven gehandhaafd zouden blijven, kan de dezonering van het industrieterrein leiden tot inkomensschade. Deze laat zich echter, gelijk wij in onze risicoanalyse ten aanzien van deelproject 2 “Stadsbedrijvenpark” overwogen, thans nog niet begroten.

6.3 Recapitulatie planschaderisico

Gelet op voorgaande overwegingen stellen wij het planschaderisico van deelproject 3 “Havenkwartier” op “Pro Memorie”.

7 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal zich geen waardevermindering voordoen, die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Wel kan sprake zijn van inkomensschadeschade in verband met aanpassingskosten verband houdend met de dezonering van het industrieterrein. Deze schade laat zich op voorhand niet begroten. Rekening houdend met de in dit advies opgenomen gegevens, de genoemde overwegingen, de huidige wetgeving en de meest recente jurisprudentie, waarderen wij het te vergoeden risico per heden op planschade op:

Pro memorie

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. J. Brandwijk
Directeur

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project “Florijnas;
deelproject Stadsbedrijvenpark”.

CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal zich geen waardevermindering voordoen, die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Wel kan sprake zijn van inkomensschade in verband met noodzakelijke aanpassingen van de bestaande exploitatie bij geluidproducerende bedrijven. Aangezien deze schade zich thans niet laat inschatten stellen wij deze vooralsnog op:

PRO MEMORIE

Opdrachtnummer: 3133070
Datum: juni 2011
Behandelend adviseur: mr. drs. C.M.L. van der Lee
Referentieversie: 2010

INHOUDSOPGAVE

1.	AANLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Conceptadvies.....	3
1.4	Plangebied	4
1.5	Wetgeving en jurisprudentie	5
2	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT “FLORIJNAS”	7
3	VIGERENDE PLANOLOGIE.....	9
4	NIEUWE PLANOLOGIE	12
5	VERGOEDBAARHEID.....	13
5.1	Onderdelen vergoedbaarheid	13
5.2	Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding.....	14
6	OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER.....	15
6.1	Algemeen	15
6.2	Planologische vergelijking	15
6.3	Recapitulatie planschaderisico	18
7	CONCLUSIE.....	19

1. AANLEIDING

1.1 Opdracht

Op 15 april 2011 heeft de gemeente Assen, nader te noemen: “opdrachtgever”, de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project “Florijnas”.

1.2 Gesprek

Op 19 april 2011 zijn de relevante gegevens doorgenomen. Namens opdrachtgever waren aanwezig mevrouw mr. E. Kuiper en de heer drs. S. Akkerman. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee.

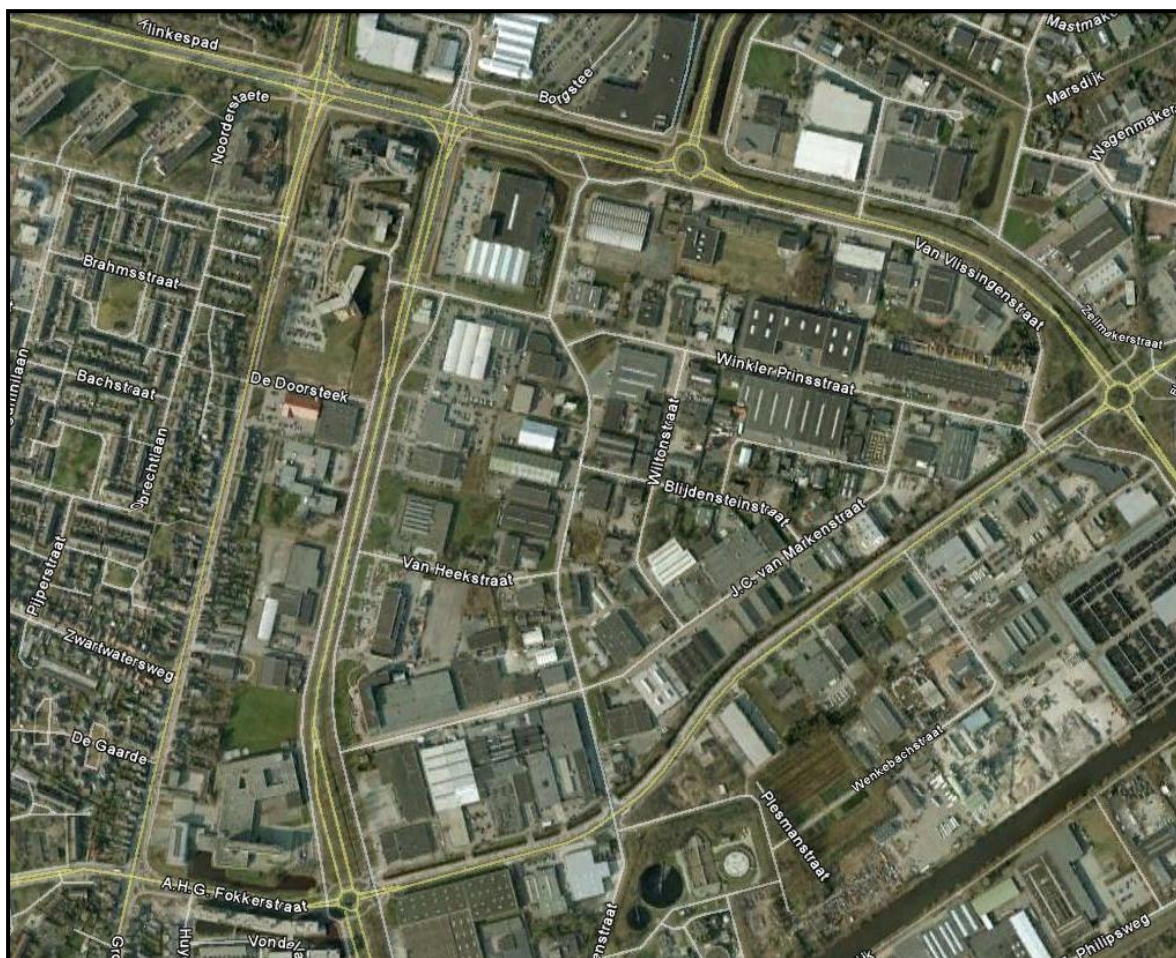
Tijdens het gesprek is het project besproken. Het project bestaat uit het vaststellen van een “structuurvisie plus” voor het gebied van de FlorijnAs, dat daartoe is verdeeld in deelgebieden c.q. deelprojecten. In het kader van de Crisis- en herstelwet dient opdrachtgever bij de structuurvisie plus over een risicoanalyse planschade te beschikken. Per deelproject wordt een risicoanalyse planschade vervaardigd. Onderhavige risicoanalyse planschade heeft betrekking op het deelproject “Stadsbedrijvenpark”.

1.3 Conceptadvies

Op 23 mei 2011 hebben wij het conceptadvies aan opdrachtgever verzonden. De tijdens opdrachtgever op 26 mei 2011 ontvangen reactie is verwerkt in dit definitieve advies.

1.4 Plangebied

Het plangebied is op 19 april 2011 opgenomen. De locatie en de daarin gelegen onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. Er is niet over de ontwikkeling gesproken met eigenaren en of bewoners van de in en rond het plangebied gelegen onroerende zaken.



Figuur 1: luchtfoto plangebied en omgeving

Het betreft een driehoekig gevormd gebied dat wordt begrensd door de Europaweg Noord, de A.H.G. Fokkerstraat en de Groningerstraat. Het plangebied is grotendeels in gebruik als industrieterrein waar onder meer bedrijven aanwezig mogen zijn in “hogere” milieucategorieën. Het bedrijventerrein zal in het kader van het voorliggende project worden gerevitaliseerd. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 94 hectare.

1.5 Wetgeving en jurisprudentie

Crisis- en herstelwet

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (CHW) in werking getreden. Met deze wet kunnen ruimtelijke en infrastructurele werken versneld tot uitvoer komen. Op deze manier wordt de economie gestimuleerd. Daarnaast is de wet gericht op duurzaamheid, energie en innovatie. Voor het versneld uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructurele werken dient aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan.

Per 17 juli 2010 is het “besluit van 13 juli 2010 houdende regels ter uitvoering van de Crisis- en herstelwet, eerste tranche” in werking getreden. In deze aanvulling op de CHW is in artikel 9 de FlorijnAs aangewezen als een lokaal project van nationale betekenis in de zin van artikel 2.18 en 2.19 CHW. Naar aanleiding daarvan zal een zogenaamde structuurvisie-plus worden opgesteld, waarop de artikelen 2.18 en 2.19 CHW van toepassing zijn. Artikel 2.19 lid 2, sub b, onder 3 geeft aan dat in het kader van de totstandkoming van de structuurvisie een analyse van de risico's ten aanzien van de verplichting tot het toekennen van een tegemoetkoming in planschade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, nodig is.

Wet ruimtelijke ordening

De kern voor de boordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd. In dat artikel worden daarnaast alle oorzaken die kunnen leiden tot een tegemoetkoming in de planschade genoemd. De belangrijkste zijn:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingplan of beheersverordening;
- een planwijziging, -uitwerking of een ontheffing;
- een projectbesluit genomen door de gemeenteraad, provinciale staten of de minister;

- een tijdelijke ontheffing van een bestemmingsplan;
- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

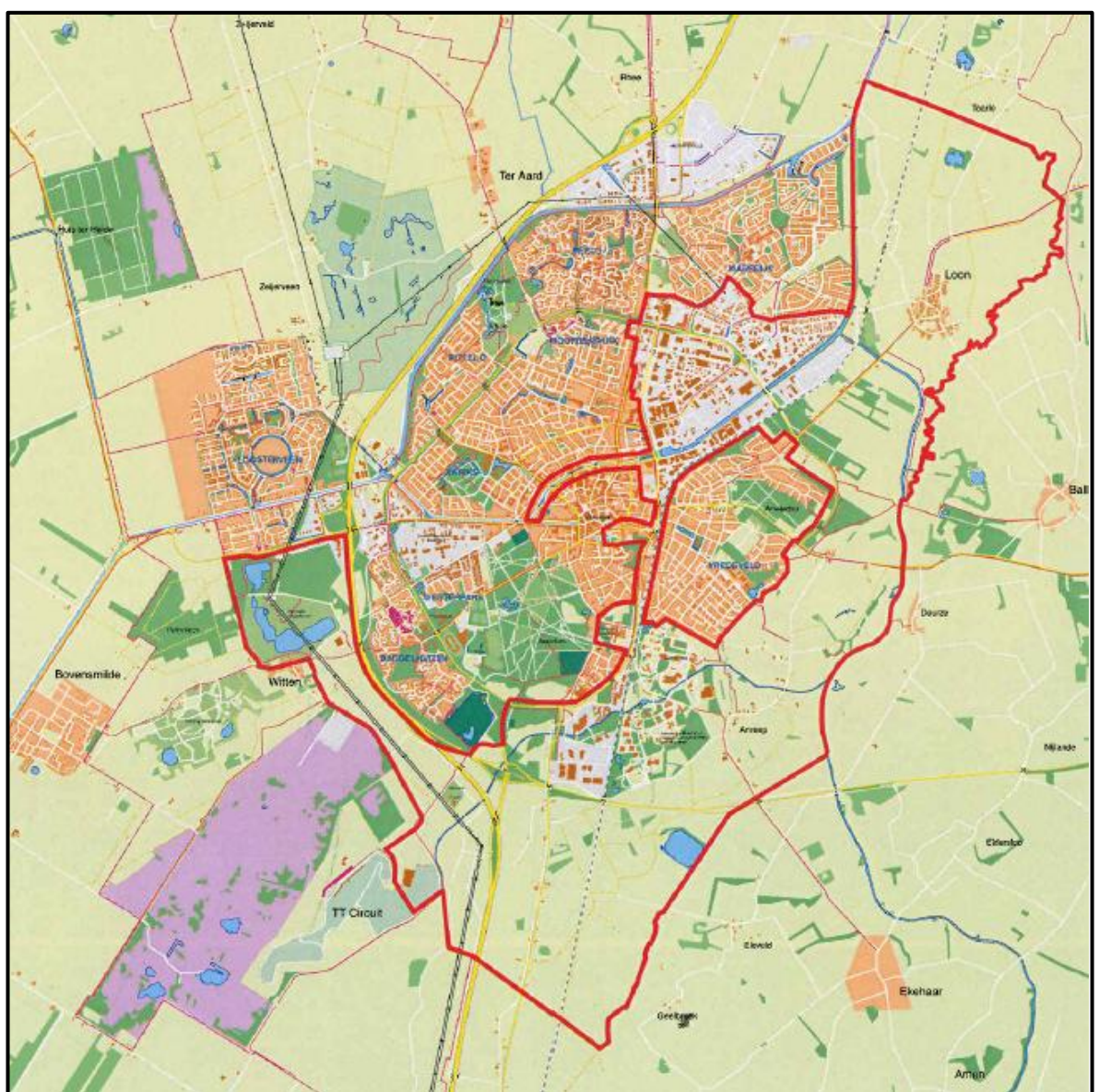
Van belang is te constateren, dat een structuurvisie ex artikel 2.1 Wro op zichzelf beschouwd niet kan leiden tot het ontstaan van planschade, nu een structuurvisie niet wordt genoemd in de – limitatieve – opsomming van artikel 6.1 lid 2 lid Wro. De uit de structuurvisie voortvloeiende planologische maatregelen (bestemmingsplannen en/of omgevingsvergunningen ex artikel 2.12 Wro) zijn wel opgenomen in artikel 6.1 lid 2 Wro.

Jurisprudentie

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT “FLORIJNAS”

Het project “De FlorijnAs” bestaat uit een programma van ruimtelijke ontwikkelingen, infrastructurele ingrepen, transformatie en revitalisering van bestaand bebouwd gebied in het centrum, aan de oostzijde versterking van de natuur en ten westen van de A 28 stimulering van recreatie en toerisme (Toeristische recreatieve zone). De verschillende deelprojecten vertonen onderling een grote mate van samenhang.



Figuur 2: gebied De FlorijnAs

De deelprojecten van De FlorijnAs zijn:

1. Werklandschap Assen-Zuid;
2. Stadsbedrijvenpark;
3. Havenkwartier;
4. Stadsboulevard;
5. Stationsgebied;
6. Blauwe As 2^e fase;
7. Assen Oost (Nationaal landschap Drentsche Aa);
8. Toeristische recreatieve zone.

Deze risicoanalyse heeft betrekking op deelproject 2: “Stadsbedrijvenpark”. Het deelproject behelst de revitalisering van het bestaande bedrijventerrein, waarbij gestreefd wordt naar uitplaatsing van grote bedrijven naar het nieuwe bedrijventerrein Assen-Zuid (deelproject 1). Op het Stadsbedrijvenpark ontstaan op deze wijze mogelijkheden voor een gevarieerd, meer kleinschalig woon-werklandschap. Dit veronderstelt bedrijvigheid in de lagere milieucategorieën (1, 2, eventueel 3.1 daar waar mogelijk). In hoofdstuk 4 wordt het project meer gedetailleerd beschreven.

3 VIGERENDE PLANOLOGIE

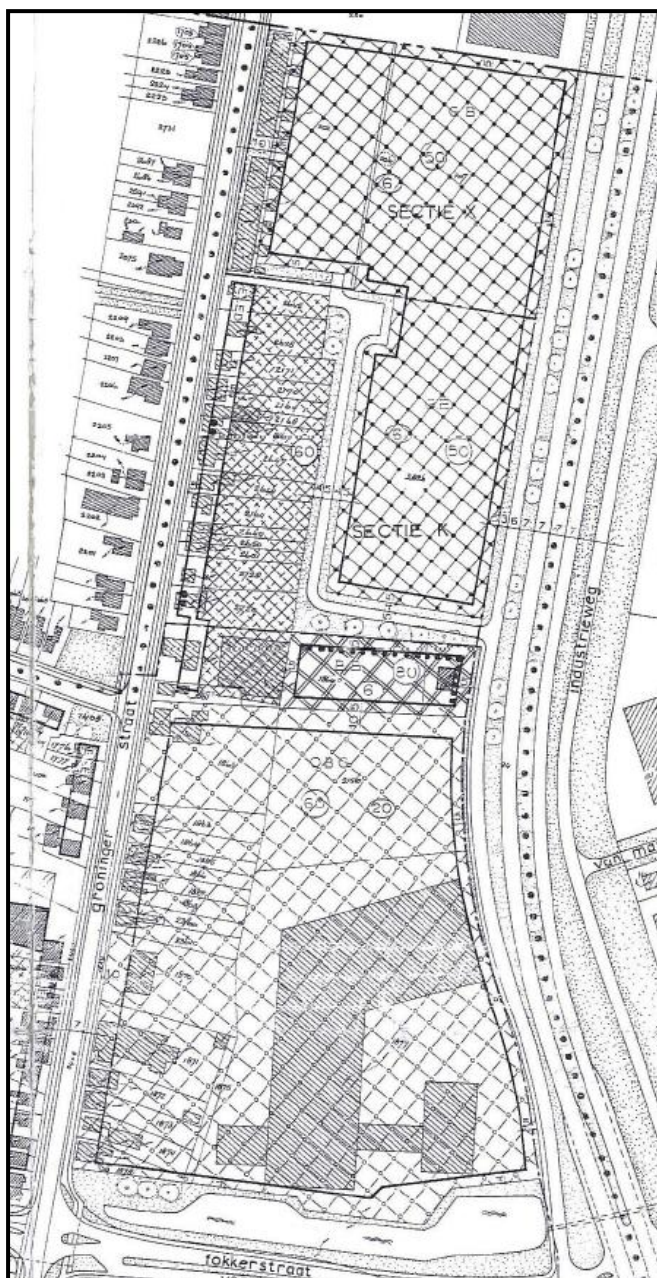
Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime. In en rond het plangebied vigeren de bestemmingsplannen “Industrieterrein”, “Noord” en “Vier a vier c”.

Het bestemmingsplan “Industrieterrein”, vastgesteld op 21 september 1972, is van toepassing op het grootste deel van het plangebied en geeft aan de bedrijfsgronden de bestemming “Industrie, handel en nijverheid”. De bestemming omvat doeleinden van industrie, handel en nijverheid, kantoren, laboratoria, toonzalen en showrooms daaronder begrepen, daaronder begrepen, zij het dat detailhandelsbedrijven en winkels niet zijn toegelaten. Wat betreft de aard van de bedrijvigheid stelt het bestemmingsplan geen regels. De gebouwen mogen een hoogte hebben van 15 meter.



Figuur 3: plankaart bestemmingsplan “Industrieterrein”

Het bestemmingsplan “Noord”, vastgesteld op 21 september 1972, is van toepassing op het gebied tussen de Groningerstraat, de A.H.G. Fokkerstraat, de Industrieweg en de Jan Bommerstraat en geeft aan de betrokken gronden hoofdzakelijk de bestemmingen “Openbare en bijzondere gebouwen OBG” en “Garagebedrijven GB”.



Figuur 4: plankaart bestemmingsplan “Noord”

De bestemming “Openbare en bijzondere gebouwen”, van toepassing op het terrein van het Nauta-college, maakt de oprichting mogelijk van onder meer kantoorgebouwen, overheidsgebouwen, scholen, kerken en andere sociaal-maatschappelijke doeleinden. Blijkens het samenstel van plankaart en voorschriften bedraagt het maximale bebouwingspercentage 60% en de maximale goothoogte van gebouwen 20 meter.

De bestemming “Garagebedrijven” maakt de oprichting mogelijk van garagebedrijven, waarbij een bebouwingspercentage van 50% en een goothoogte van gebouwen van 6 meter van toepassing is. Wij gaan er van uit, dat voor de aanwezige bedrijven die niet onder de definitie “garagebedrijf” vallen, in het verleden planologische medewerking is verleend.

Het bestemmingsplan “Vier a vier c”, vastgesteld op 20 april 1995, is van toepassing op het perceel van de Praxis, gelegen aan de Indsutrieweg ten noorden van de Claes van Gorcumstraat, ten westen van de W.A. Scholtenstraat en ten zuiden van de Europaweg Noord.



het gebied heeft de bestemming “Handelsdoeleinden”, omgeven door een strook met de bestemming “groenvoorzieningen en verkeersdoeleinden”.

De bestemming “Handelsdoeleinden” maakt de oprichting mogelijk van detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen (ABC-goederen, bouwmarkten, wooninrichting etcetera). De minimale brutovloeroppervlakte dient 1.000 m² per bedrijf te bedragen

Figuur 5: plankaart bestemmingsplan “Vier a vier c”

Blijkens mededeling van opdrachtgever is voor het gehele industrieterrein een partiële herziening van de vigerende bestemmingsplannen vastgesteld, op grond waarvan perifere detailhandel mogelijk is geworden.

Van belang is tenslotte, dat het industrieterrein geluidgezoneerd is ingevolge de Wet geluidhinder. Er bevindt zich namelijk een inrichting op het terrein met een grote geluidbelasting op de omgeving (betoncentrale van de MIA).

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet inwerking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan welke past binnen de structuurvisie plus. Het deelproject wordt in de “Notitie reikwijdte en detailniveau Florijnas” als volgt beschreven.

“In het stadsbedrijvenpark wordt ingezet op een revitalisering, kwaliteitsverbetering en herprofilering van een verouderd, conventioneel en monofunctioneel bedrijvenpark tot een gevarieerd werklandschap. Daarbij worden grootschalige bedrijven uitgeplaatst naar het aan te leggen bedrijventerrein Assen-Zuid (...) en ruimte gecreëerd voor kleinschalige woon-werk-locaties. Daarnaast wordt de bestaande geluidzone industrielawaai voor zover mogelijk direct rond de geluidsbron (betoncentrale) gelegd. De revitalisering moet leiden tot een verduurzaming en een verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied”.

Uitgangspunt van de nieuwe planologische regeling zal dus zijn, dat bedrijvigheid in milieucategorieën hoger dan 3 niet meer mogelijk is, uitgezonderd bedrijven in hogere milieucategorieën die gehandhaafd blijven en een maatbestemming krijgen. Het bestemmingsplan zal eveneens vormen van perifere detailhandel “bij recht” mogelijk gaan maken.

Onderdeel van de nieuwe planologische regeling is de “dezoning” van het industrieterrein. Dit is noodzakelijk in verband met het deelproject “Havenkwartier”. Als direct gevolg van de dezoning krijgen de op het industrieterrein gelegen bedrijfswoningen bescherming tegen geluidhinder.

5 VERGOEDBAARHEID

5.1 Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vier deelonderwerpen te onderscheiden:

- actieve risicoaanvaarding;
- passieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijvoorbeeld een structuurvisie, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan) voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden gezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet relevant is.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

5.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding

In het navolgende zullen wij voor de onderwerpen actieve en passieve risicoaanvaarding op hoofdlijnen vaststellen óf, en zo ja, per welke datum, de ontwikkeling voldoende concreet in van overheidswege openbaar gemaakte stukken kenbaar is geworden. In dit kader is ons uit de stukken gebleken, dat in de “Structuurvisie 2030”, die is vastgesteld op 11 februari 2010, de onderhavige ontwikkeling reeds is opgenomen.

Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen in elk geval sinds:

11 februari 2010.

.

6 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER

6.1 Algemeen

Hierna zal worden nagegaan of de planologische mutatie planologische nadelen tot gevolg kan hebben. Planologische nadelen en de daaruit voortvloeiende planschade kunnen betrekking hebben op zowel de aanwendingsmogelijkheden van het betrokken object enerzijds als ook de invloed op de omgeving van deze aanwendingsmogelijkheden anderzijds.

Te dezen wordt een onderscheid gemaakt in “directe” planschade en “indirecte” planschade. Van “directe” planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak wordt beperkt in de aanwendingsmogelijkheden (qua bebouwing en/of gebruik) van het eigen object (bijvoorbeeld verlies van bouwmogelijkheden of inperking gebruiksmogelijkheden t.a.v. het eigen object). Van “indirecte” planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak nadeel ondervindt van een planologische maatregel ten aanzien van belendende of in de nabije omgeving daarvan, en in eigendom van derden verkerend objecten (bijvoorbeeld uitzichtverlies door bebouwing of geluidhinder door bedrijfsprocessen op andere percelen).

Beide vormen van schade kunnen naast elkaar bestaan c.q. optreden en elkaar onder omstandigheden versterken. Het is evenwel ook mogelijk, dat een nadeel in de sfeer van de aanwendingsmogelijkheden van belendende objecten deels of geheel gecompenseerd wordt door een voordeel in de sfeer van de eigen aanwendingsmogelijkheden, of andersom. Op geld waardeerbare voor- en nadelen welke voortvloeien uit dezelfde planologische mutatie mogen blijkens bestendige jurisprudentie met elkaar worden gesaldeerd.

6.2 Planologische vergelijking

Ingevolge het thans vigerende planologische regime bestaat de “maximale invulling” van de aanwendingsmogelijkheden van het plangebied uit de aanwending daarvan als industrieterrein, zonder dat aan de aard c.q. potentiële milieubelasting / milieucategorie beperkingen zijn gesteld.

Op grond van de nieuwe planologische situatie zal bedrijvigheid mogelijk zijn in de “lagere” milieucategorieën; alleen daar waar bedrijven in een hogere milieucategorie gehandhaafd blijven, krijgen deze – naast de mogelijkheid van bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3 – een maatbestemming ten behoeve van het bestaande gebruik. Onderdeel van het nieuwe planologische regime is de dezonering van het industrieterrein.

Van essentieel belang is dat door het dezoneren van het industrieterrein de aldaar aanwezige bedrijfswoningen, anders dan woningen op gezoneerde industrieterreinen, beschermd moeten gaan worden tegen geluid. Voor woningen die zijn gelegen op een niet gezoneerde industrieterrein geldt blijkens de overgelegde rapportage van Stroop raadgevende ingenieurs BV de “Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening”, welke voor bedrijven voorziet in een richtwaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde en een maximum streefwaarde van 65 dB(A).

Naast bedrijvigheid zal het nieuwe planologische regime “bij recht” mogelijkheden bieden voor perifere detailhandel op het gehele terrein. Binnen het plangebied is dit echter momenteel al mogelijk.

Gelet op het voorgaande zal het nieuwe bestemmingsplan in beginsel leiden tot een inperking van aanwendingsmogelijkheden. Deze inperking behelst het terugbrengen van de milieucategorieën tot maximaal 3. Voorts kan de dezonering leiden tot noodzakelijke aanpassingen in de bestaande exploitatie van op het industrieterrein aanwezige geluidproducerende bedrijven.

Een inperking van gebruiksmogelijkheden levert in principe planschaderisico op. Daar waar bebouwing voorheen voor meerdere doeleinden te gebruiken was en de gebruiksmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan worden beperkt tot het bestaande gebruik, dan wel minder gebruiksvormen dan voorheen, kan nadeel ontstaan als gevolg van het wegvallen van potentieel meer profijtelijke gebruiksvormen.

De bestaande bedrijven op het industrieterrein – zo ook het enige bedrijf in de “hogere” milieucategorie – kunnen de bestaande exploitatie voortzetten, mits zij voldoen aan de nieuwe geluidnormen. Daardoor is een risico op het ontstaan van planschade in de zin van inkomensschade naar onze inschatting duidelijk aanwezig. De schade bestaat uit de kosten voor de noodzakelijk geworden aanpassingen van bedrijven teneinde de

bestaande exploitatie te kunnen voortzetten. Zonder een individuele beoordeling van de exploitatie en de noodzakelijke aanpassingen van de betrokken bedrijven kan de schade niet cijfermatig inzichtelijk worden gemaakt. Afhankelijk van de te maken keuzes in het bestemmingsplan voor het stadsbedrijvenpark kan zich planschaderisico voordoen.

Schade in de zin van inkomensschade als gevolg van gemiste toekomstige inkomsten als gevolg van het wegvallen van meer rendabele, doch nog onbenutte gebruiksvormen valt echter niet onder de reikwijdte van het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht: zie o.a. ABRS 16 maart 2005 inzake “Wyckerveste” en ABRS 17 september 2008 inzake Amersfoort. Wat dit aspect betreft achten wij het risicoprofiel van de voorgenomen maatregel dus zeer laag.

Een mogelijkheid zou kunnen zijn, dat de inperking van de milieucategorieën leidt tot een verminderde aantrekkelijkheid van het terrein voor gegadigde kopers, met als gevolg een waardedaling van de bedrijfsobjecten (vermogensschade). Voorwaarde voor het ontstaan van vermogensschade is evenwel, dat het getroffen object daadwerkelijk een hogere waarde ontleende aan de vervallen gebruiksmogelijkheid. Indien het betrokken object zijn hoogste waarde ontleent aan het bestaande (positief bestemde) gebruik, levert het vervallen van (minder profijtelijke) gebruiksvormen weliswaar planologisch nadeel, doch geen schade op (zie o.a. ABRS 17 november 2004 inzake Papendrecht). Voorts dient acht te worden geslagen op de voordelen, die het nieuwe bestemmingsplan biedt.

In algemene zin ligt de waarde van bedrijfsgrond, welke aan te wenden is voor bedrijvigheid in milieucategorie 3, niet lager dan de waarde van bedrijfsgrond die ten behoeve van bedrijvigheid in milieucategorie 4 of hoger mag worden aangewend. In veel gevallen zal de waarde van gronden, behorende tot inrichtingen in milieucategorie 4, zelfs wat lager kunnen liggen in verband met het feit, dat bij bedrijven in de hogere milieucategorieën doorgaans een duidelijk groter perceelsoppervlak benodigd is, hetgeen een drukkend effect heeft op de waarde, uitgedrukt in een bedrag per m². Reeds om deze reden achten wij het risico op het ontstaan van waardevermindering niet groot, nu de “hoogste waarde” van de gronden niet wordt aangetast.

Gelet op het voorgaande zal naar verwachting als gevolg van de planologische regeling van het deelproject “stadsbedrijvenpark” planologisch nadeel, en daarmee schade kunnen ontstaan, die op de voet van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt. Deze schade bestaat uit de kosten van noodzakelijke aanpassingen bij bedrijven in verband met de dezonering van het industrieterrein. Ter zake van dit aspect achten wij het risicoprofiel van de voorgenomen maatregel hoog.

6.3 Recapitulatie planschaderisico

Gelet op voorgaande overwegingen stellen wij het planschaderisico van deelproject 2 “Stadsbedrijvenpark” op “Pro Memorie”.

7 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal zich geen waardevermindering voordoen, die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Wel kan sprake zijn van inkomensschadeschade in verband met aanpassingskosten verband houdend met de dezonering van het industrieterrein. Deze schade laat zich op voorhand niet begroten. Rekening houdend met de in dit advies opgenomen gegevens, de genoemde overwegingen, de huidige wetgeving en de meest recente jurisprudentie, waarderen wij het te vergoeden risico per heden op planschade op:

Pro memorie

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. J. Brandwijk
Directeur

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project "FlorijnAs;
deelproject Werklandschap Assen Zuid".

CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal zich waardevermindering voordoen, die op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Rekening houdend met de in dit advies opgenomen gegevens, de genoemde overwegingen, de huidige wetgeving en de meest recente jurisprudentie, waarderen wij het te vergoeden risico per heden op planschade op:

€ 50.000,--

Opdrachtnummer: 3133070
Datum: juni 2011
Behandelend adviseur: mr. drs. C.M.L. van der Lee
Referentieversie: 2010

INHOUDSOPGAVE

1	AANLEIDING	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Gesprek	3
1.3	Conceptadvies	3
1.4	Plangebied	4
1.5	Wetgeving en jurisprudentie	5
2	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT "FLORIJNAS"	7
3	VIGERENDE PLANOLOGIE	9
4	NIEUWE PLANOLOGIE	11
5	VERGOEDBAARHEID	13
5.1	Onderdelen vergoedbaarheid	13
5.2	Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding	14
6	OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER	15
6.1	Algemeen	15
6.2	Planologische vergelijking	15
6.3	Invloedssfeer	17
7	OVERWEGINGEN TAXATIES	18
7.1	Definitie waardebegrip	18
7.2	Peildatum	18
7.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld	18
7.4	Geldigheid en geldigheidsduur	19
7.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	19
8	TAXATIE PLANSCHADERISICO	20
9	CONCLUSIE	23

1 AANLEIDING

1.1 Opdracht

Op 7 april 2011 heeft de gemeente Assen, nader te noemen: “opdrachtgever”, de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project “FlorijnAs”.

1.2 Gesprek

Op 19 april 2011 zijn de relevante gegevens doorgenomen. Namens opdrachtgever waren aanwezig mevrouw mr. E. Kuiper en de heer drs. S. Akkerman. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee.

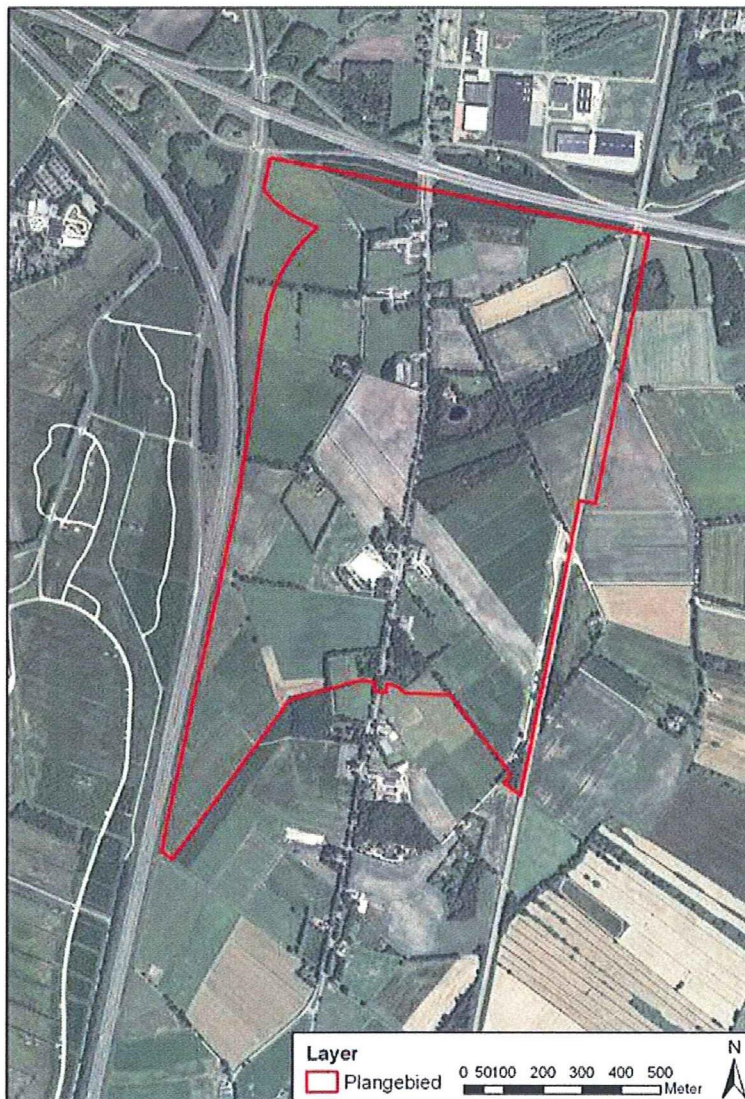
Tijdens het gesprek is het project besproken. Het project bestaat uit het vaststellen van een “structuurvisie plus” voor het gebied van de FlorijnAs, dat daartoe is verdeeld in deelgebieden c.q. deelprojecten. In het kader van de Crisis- en herstelwet dient opdrachtgever bij de structuurvisie plus over een risicoanalyse planschade te beschikken. Per deelproject wordt een risicoanalyse planschade vervaardigd. Onderhavige risicoanalyse planschade heeft betrekking op het deelproject “Werklandschap Assen Zuid”.

1.3 Conceptadvies

Op 27 april 2011 hebben wij het conceptadvies aan opdrachtgever verzonden. De tijdens opdrachtgever op 4 mei 2011 ontvangen reactie is verwerkt in dit definitieve advies.

1.4 Plangebied

Het plangebied is op 19 april 2011 opgenomen. De locatie en de daarin gelegen onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. Er is niet over de ontwikkeling gesproken met eigenaren en of bewoners van de in en rond het plangebied gelegen onroerende zaken.



Het betreft een zuidelijk van Assen gelegen gebied, gesitueerd tussen de A28 ten westen, de spoorlijn Zwolle-Groningen ten oosten en de provinciale weg N33 ten noorden. Het plangebied, dat overwegend agrarisch in gebruik is, wordt doorsneden door de Graswijk. Aan deze weg liggen meerdere woningen en bedrijfsopstallen.

Figuur 1: ligging plangebied.

1.5 Wetgeving en jurisprudentie

Crisis- en herstelwet

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (CHW) in werking getreden. Met deze wet kunnen ruimtelijke en infrastructurele werken versneld tot uitvoer komen. Op deze manier wordt de economie gestimuleerd. Daarnaast is de wet gericht op duurzaamheid, energie en innovatie. Met deze wet kunnen ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructurele werken versneld worden uitgevoerd. Daarvoor moet aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan

Per 17 juli 2010 is het “besluit van 13 juli 2010 houdende regels ter uitvoering van de Crisis- en herstelwet, eerste tranche” in werking getreden. In deze aanvulling op de CHW is in artikel 9 de FlorijnAs aangewezen als een lokaal project van nationale betekenis in de zin van artikel 2.18 en 2.19 CHW. Naar aanleiding daarvan zal een zogenaamde structuurvisie-plus worden opgesteld, waarop de artikelen 2.18 en 2.19 CHW van toepassing zijn. Artikel 2.19 lid 2, sub b, onder 3 geeft aan dat in het kader van de totstandkoming van de structuurvisie een analyse van de risico's ten aanzien van de verplichting tot het toekennen van een tegemoetkoming in planschade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, nodig is.

Wet ruimtelijke ordening

De kern voor de boordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd. In dat artikel worden daarnaast alle oorzaken die kunnen leiden tot een tegemoetkoming in de planschade genoemd. De belangrijkste zijn:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingplan of beheersverordening;
- een planwijziging, -uitwerking of een ontheffing;

- een projectbesluit genomen door de gemeenteraad, provinciale staten of de minister;
- een tijdelijke ontheffing van een bestemmingsplan;
- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

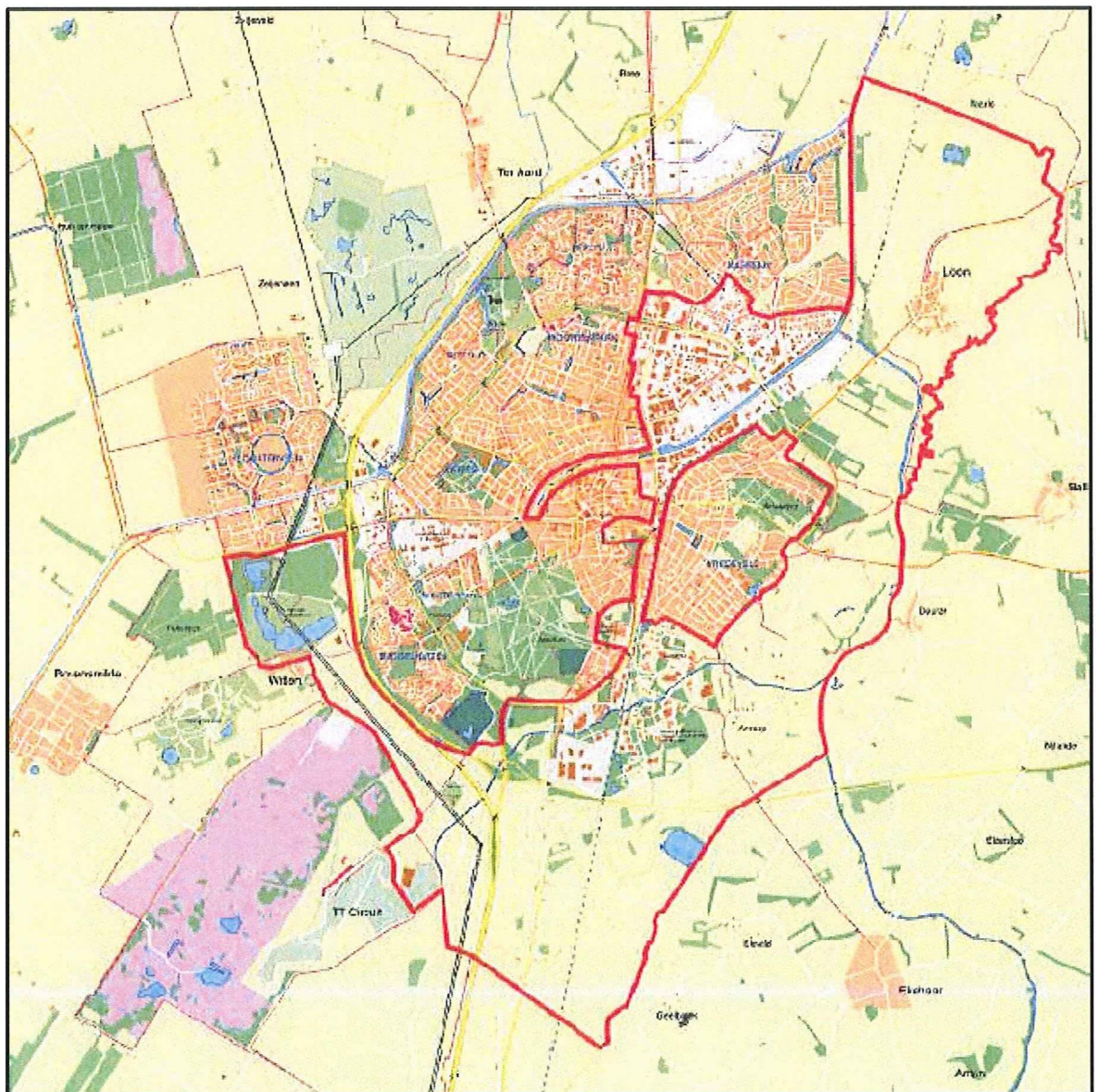
Van belang is te constateren, dat een structuurvisie ex artikel 2.1 Wro op zichzelf beschouwd niet kan leiden tot het ontstaan van planschade, nu een structuurvisie niet wordt genoemd in de – limitatieve – opsomming van artikel 6.1 lid 2 Wro. De uit de structuurvisie voortvloeiende planologische maatregelen (bestemmingsplannen en/of omgevingsvergunningen ex artikel 2.12 Wro) zijn wel opgenomen in artikel 6.1 lid 2 Wro.

Jurisprudentie

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT “FLORIJNAS”

Het project “De FlorijnAs” bestaat uit een programma van ruimtelijke ontwikkelingen, infrastructurele ingrepen, transformatie en revitalisering van bestaand bebouwd gebied in het centrum, aan de oostzijde versterking van de natuur en ten westen van de A 28 stimulering van recreatie en toerisme (Toeristische recreatieve zone). De verschillende deelprojecten vertonen onderling een grote mate van samenhang.



Figuur 2: gebied De FlorijnAs

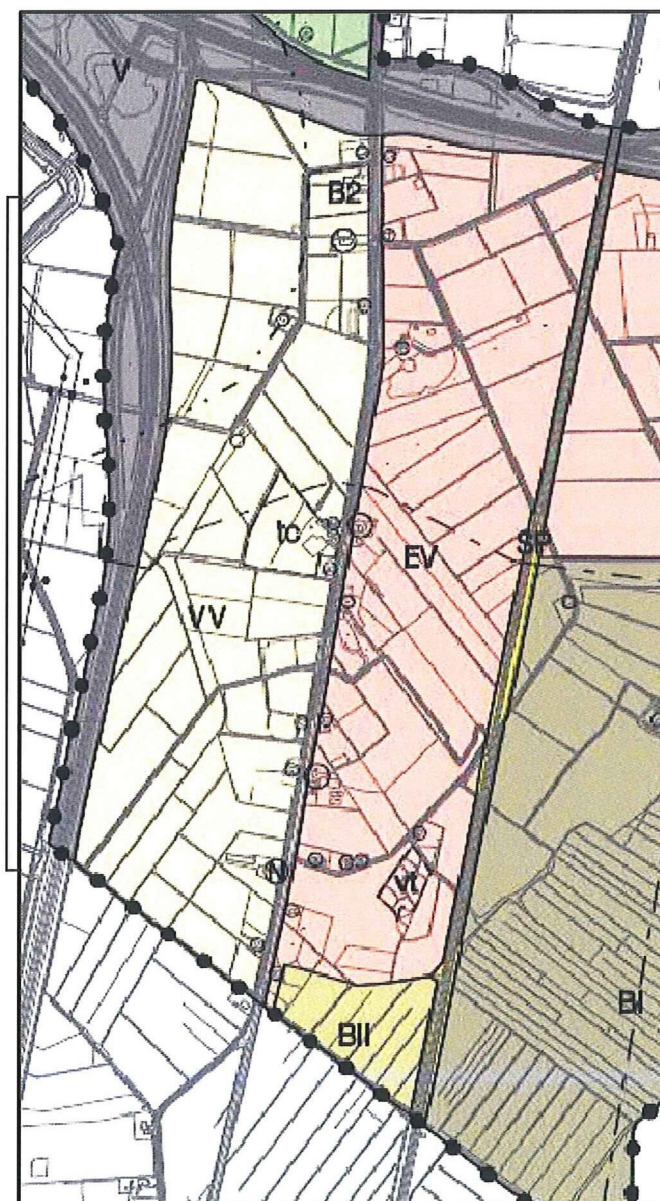
De deelprojecten van De FlorijnAs zijn:

1. Werklandschap Assen-Zuid;
2. Stadsbedrijvenpark;
3. Havenkwartier
4. Stadsboulevard;
5. Stationsgebied.
6. Blauwe As 2^e fase;
7. Assen Oost (Nationaal landschap Drentsche Aa);
8. Toeristische recreatieve zone

Deze risicoanalyse heeft betrekking op deelproject 1: "Werklandschap Assen-Zuid". Het betreft de aanleg van een bedrijventerrein (werklandschap) in het gebied ten oosten van A28 en ten zuiden van de N33. De eerste fase van het werklandschap heeft een oppervlakte van (netto) 60 hectare. Na 2030, buiten de planperiode, wordt mogelijk de tweede fase aangelegd, dat in zuidelijke richting aansluit op de eerste fase. Deze fase omvat circa 40 hectare.

3 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime. In en rond het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening artikel 30 WRO”, zoals vastgesteld op 18 december 2008 en goedgekeurd op 23 juni 2009.



Het gebied ten westen van de Graswijk heeft de bestemming “Jonge veld- en veenontginningen VV”. Deze bestemming ziet op het behoud en herstel van de natuurlijke en landschappelijke waarden van jonge veld- en veenontginningen; voorts op de uitoefening van het agrarische bedrijf alsmede – daar waar dit op de plankaart is aangegeven – wonen.

Figuur 3: plankaart bestemmingsplan “Buitengebied, herziening artikel 30 WRO”

Ten oosten van de Graswijk heeft het gebied de bestemming “Essen en veldontginningen EV”. Deze bestemming ziet op het behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden van essen en veldontginningen; voorts op de uitoefening van het agrarische bedrijf alsmede – daar waar dit op de plankaart is aangegeven – wonen. Het in het plangebied aanwezige tuincentrum is positief bestemd.

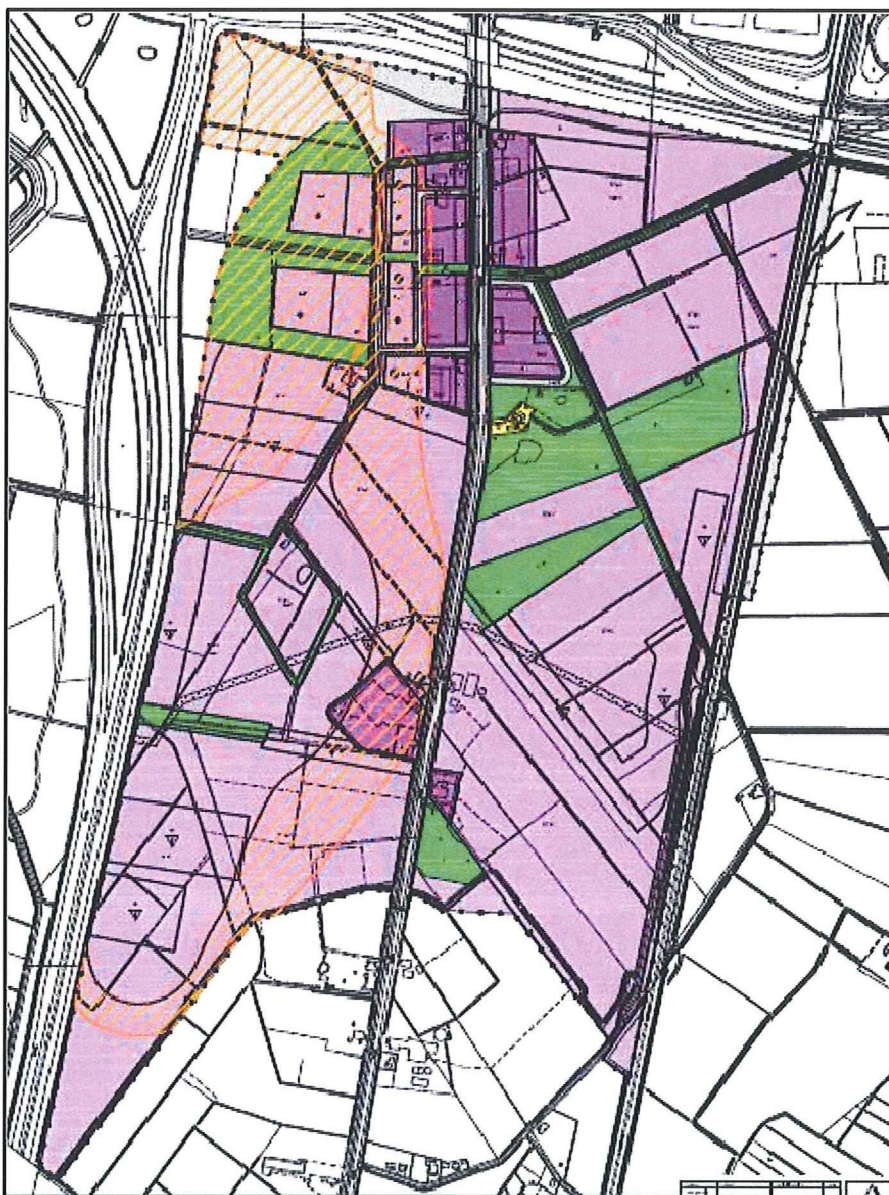
Ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven grondgebonden agrarisch bedrijven bebouwing ten behoeve van bestaande bedrijven toegestaan, mits deze wordt gegroepeerd binnen een oppervlak van 1 ha (“verbaal bouwperceel”). De oppervlakte van kassen mag ten hoogste 1.000 m² per bedrijf bedragen. De oppervlakte van gebouwen ten behoeve van fokkerijen, mesterijen en/of pluimvee mag per bedrijf ten hoogste 250 m² dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen.

Gebouwen mogen een goot- en bouwhoogte hebben van ten hoogste 4,50 meter respectievelijk 12 meter, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte. Voor agrarische bedrijfswoningen bedragen deze maten maximaal 3,50 meter respectievelijk 8 meter, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte. Per bedrijf is ten hoogste één dienstwoning toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 12 meter bedragen.

Buiten het aaneengesloten oppervlak van 1 ha mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een maximum bouwhoogte van 3 meter met uitzondering van tunnelkassen en blaastunnels.

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet inwerking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan welke past binnen de structuurvisie. Het betreft het in voorontwerpfase verkerende bestemmingsplan “Werklandschap Assen-Zuid”.



Figuur 4: verbeelding voorontwerp-bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid

Op basis van de beschikbare stukken omschrijven wij de ontwikkeling als volgt.

De in het bestemmingsplan gelegen gronden krijgen diverse bestemmingen ten behoeve van wonen en werken. Wat betreft de bedrijfsbestemmingen wordt onderscheid gemaakt in een bestemming “Bedrijf – Wonen”, een bestemming “Bedrijventerrein” en een bestemming “Bedrijventerrein – Uit te werken”. Eerstgenoemde bestemming, welke onder meer op het overgrote deel van de bestaande bedrijfs- en burgerwoningen aan de Graswijk wordt gelegd, maakt het gebruik van woningen als bedrijfswoning mogelijk, doch ook het gebruik als burgerwoning. Binnen de bestemming “Bedrijventerrein” zijn géén bedrijfswoningen toegelaten. Daardoor zijn aldaar bedrijven in hogere milieucategorieën mogelijk. De bestemming “Bedrijventerrein – Uit te werken” voorziet – na uitwerking – wel in de mogelijkheid tot het oprichten van bedrijfswoningen, zij het alleen langs de Graswijk. Binnen de bestemming “Bedrijventerrein – Uit te werken” kan niet worden uitgewerkt naar burgerwonen. Één woning binnen het plangebied (Graswijk 25A) krijgt een woonbestemming, omgeven door groen.

5 VERGOEDBAARHEID

5.1 Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vier deelonderwerpen te onderscheiden:

- actieve risicoaanvaarding;
- passieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan) voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden bezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet relevant is.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

5.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding

In het navolgende zullen wij voor de onderwerpen actieve en passieve risicoaanvaarding op hoofdlijnen vaststellen óf, en zo ja, per welke datum, de ontwikkeling voldoende concreet in van overheidswege openbaar gemaakte stukken kenbaar is geworden. In dit kader is ons uit de stukken gebleken, dat in de raadsvergadering van 27 januari 2005 de in 2004 vervaardigde “startnotitie M.E.R.” voor de stadsrandzone is vastgesteld. In deze startnotitie wordt de locatie Assen Zuid expliciet als een potentiële locatie voor een bedrijventerrein aangemerkt.

Voorts is gebleken, dat op 10 april 2007 en 24 mei 2007 door respectievelijk het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Assen besloten is tot het vestigen van een voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten, van toepassing op het plangebied “Assen-Zuid”. In de “Structuurvisie 2030”, die is vastgesteld op 11 februari 2010, is de onderhavige ontwikkeling eveneens opgenomen.

Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen in elk geval sinds:

27 januari 2005.

Uit een onderzoek aan de hand van kadastrale informatie is ons gebleken, dat géén van de op planschaderisico te onderzoeken na deze datum door de huidige eigenaar is gekocht. Dit betekent, dat het aspect “risicoaanvaarding” van invloed is op de uitkomst van deze analyse; het aspect “risicoaanvaarding” wordt in de taxatie verwerkt.

6 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER

6.1 Algemeen

Hierna zal worden nagegaan of de planologische mutatie planologische nadelen tot gevolg kan hebben. Planologische nadelen en de daaruit voortvloeiende planschade kunnen betrekking hebben op zowel de aanwendingsmogelijkheden van het betrokken object enerzijds als ook de invloed op de omgeving van deze aanwendingsmogelijkheden anderzijds.

Te dezen wordt een onderscheid gemaakt in “directe” planschade en “indirecte” planschade. Van “directe” planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak wordt beperkt in de aanwendingsmogelijkheden (qua bebouwing en/of gebruik) van het eigen object (bijvoorbeeld verlies van bouw mogelijkheden of inperking gebruiksmogelijkheden t.a.v. het eigen object). Van “indirecte” planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak nadeel ondervindt van een planologische maatregel ten aanzien van belendende of in de nabije omgeving daarvan, en in eigendom van derden verkerend objecten (bijvoorbeeld uitzichtverlies door bebouwing of geluidhinder door bedrijfsprocessen op andere percelen).

Beide vormen van schade kunnen naast elkaar bestaan c.q. optreden en elkaar onder omstandigheden versterken. Het is evenwel ook mogelijk, dat een nadeel in de sfeer van de aanwendingsmogelijkheden van belendende objecten deels of geheel gecompenseerd wordt door een voordeel in de sfeer van de eigen aanwendingsmogelijkheden, of andersom. Op geld waardeerbare voor- en nadelen welke voortvloeien uit dezelfde planologische mutatie mogen blijkens bestendige jurisprudentie met elkaar worden gesaldeerd.

6.2 Planologische vergelijking

Ingevolge het thans vigerende planologische regime bestaat de “maximale invulling” van de aanwendingsmogelijkheden van het plangebied uit het gebruik daarvan voor agrarische doeleinden, waartoe op verschillende locaties de oprichting van bedrijfsgebouwen mogelijk is binnen een (verbaal) bouwperceel met een oppervlakte van 1 hectare. De langs de Graswijk aanwezig woningen hebben voor het overgrote deel een positieve bestemming als burgerwoning.

Op grond van het gedachte nieuwe planologische regime wordt het plangebied in fasen getransformeerd naar een woon-werkgebied, waarbij mogelijkheden worden geschapen voor o.a. het oprichten van woon- en bedrijfsgebouwen.

Directe planschade:

In de sfeer van de “directe” planschade is van betekenis, dat een aantal woningen die thans een burgerwoonbestemming hebben, op basis van het nieuwe planologische regime deel zullen uitmaken van een bedrijventerrein. Daar waar de betrokken woningen zijn gelegen binnen de bestemming “Bedrijf – Wonen” doet zich geen planschaderisico in de sfeer van “directe” planschade voor, nu het gebruik als burgerwoning “bij recht” mogelijk zal blijven. Het planschaderisico betreft met name de woningen, gelegen binnen de bestemming “Bedrijventerrein – Uit te werken”.

Daar waar woningen op basis van een bestemmingsplan zijn gelegen op gronden met een bedrijfsmatige bestemming, dienen zij taxatietechnisch te worden beschouwd als bedrijfswoningen. De omstandigheid dat de betrokken objecten mogelijk (al dan niet sinds enige tijd) in gebruik zijn als burgerwoning, eventueel op basis van persoonsgebonden overgangsrecht, kan daaraan niet afdoen.

Bij het taxeren van de waarde van een bedrijfswoning dient rekening te worden gehouden met de veel beperktere gebruiksmogelijkheden van het pand dan wanneer sprake zou zijn van een burgerwoning. Bovendien worden de nabij gelegen bedrijfsgebouwen en de gevolgen daarvan voor het woongenot van de woonruimte in aanmerking genomen. Het voorgaande betekent niet dat een bedrijfswoning geen zelfstandige waarde vertegenwoordigt in het economische verkeer en om deze reden geen planologische nadeel kan ondervinden van een (voorgenomen) planologische ontwikkeling: het pand kan namelijk in beginsel immers afzonderlijk van de bedrijfsbebouwing worden verkocht, waarbij wel het gebruik als bedrijfswoning dient te worden gehandhaafd. Om deze reden (de zeer lage courantheid) vertegenwoordigen bedrijfswoningen in planologisch opzicht een beduidend lagere waarde dan de waarde die zij in een hoedanigheid als burgerwoning zouden hebben gehad. Prijsverschillen van circa 40% zijn in dit verband eerder regel dan uitzondering.

Tegenover het geschetste nadeel kan in voorkomende gevallen als voordeel staan, dat de tot het object behorende gronden een bestemmingswijziging ondergaan van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. De vraag of sprake is van

planschaderisico is daardoor afhankelijk van een individuele beoordeling van potentieel getroffen objecten.

In de sfeer van de “indirecte” planschade is van betekenis, dat het relatief rustige en landelijke karakter van het plangebied wordt gewijzigd in een bedrijventerrein, waartoe ruime additionele bebouwingsmogelijkheden worden geschapen. Voor de eigenaren van de in en/of rond het plangebied gelegen woonobjecten kan dit leiden tot de daaraan inherente vormen van hinder, zijnde met name een aantasting van de situeringswaarde en het uitzicht, alsmede geluidhinder, een verkeersaantrekkende werking en een inbreuk op de privacy.

Nu de conclusie luidt dat plaatselijk sprake is van een aantasting van eigen aanwendingsmogelijkheden, alsmede een verzwaring van bouw- en gebruiksmogelijkheden op belendende percelen, zal bezien worden of eigenaren van in en/of rond het plangebied gelegen objecten als gevolg daarvoor mogelijk (vergoedbare) planschade zullen gaan lijden.

6.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de schade, ex artikel 6.1 Wro, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied; objecten die zodanig ten opzichte van het gebied gesitueerd dat tussen die objecten en het gebied geen of geen relevante relatie bestaat, worden verder niet beoordeeld. Wij laten de objecten die in eigendom zijn bij opdrachtgever eveneens buiten beschouwing; hetzelfde geldt voor objecten waarvan met een hoge mate van zekerheid verwacht mag worden dat deze in het kader van de ontwikkeling zullen moeten worden verworven, al dan niet na onteigening.

Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich, na de genoemde selectie, de hierna genoemde op planschaderisico te onderzoeken objecten:

Graswijk 10, 12, 14, 20, 22, 24, 25A, 29 en 31.

7 OVERWEGINGEN TAXATIES

7.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik

Dit is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen.

Onderhandse verkoopwaarde, in verhuurde staat

Dit is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen. De genoemde wettelijke transactiekosten bestaan in dit verband uit de verschuldigde overdrachtsbelasting, de kosten verbonden aan de notariële transportakte en de kosten verbonden aan de kadastrale inschrijving van de overdracht.

7.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

7.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als resultante van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- het waardeniveau vóór de voorgenomen planmutatie;
- het waardeniveau ná de voorgenomen planmutatie.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor van primair belang.

7.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- tussentijdse wijzigingen van het bouwplan;
- nieuwe wetgeving;
- veranderingen in de rechtspraak;
- nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- tussentijdse transacties.

Bij gelijk blijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

7.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van courante objecten te bepalen zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van het kadaster. Gebleken is, dat recentelijk een paar objecten in het plangebied zijn verkocht (aan opdrachtgever); de laatste transactie dateert van maart 2011.

8 TAXATIE PLANSCHADERISICO

De te beoordelen objecten betreffen allemaal vrijstaande grondgebonden woningen, gelegen aan weerszijden van de Graswijk. Ter verduidelijking van het aspect “directe planschade” (aanwendingsmogelijkheden van het eigen object) is in de onderstaande tabel een overzicht van vigerende en toekomstige bestemmingen opgenomen.

Object	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming	Kwalificatie
Graswijk 10	Burgerwoning	Bedrijf en Wonen	Neutraal
Graswijk 12	Bedrijfswoning	Bedrijf en Wonen	Sterk Positief
Graswijk 14	Bedrijfswoning	Bedrijf en Wonen	Sterk Positief
Graswijk 20	Bedrijfswoning	Bedrijf en Wonen	Sterk Positief
Graswijk 22	Burgerwoning	Bedrijf en Wonen	Neutraal
Graswijk 24*	Burgerwoning	n.v.t.*	n.v.t.
Graswijk 25A	Burgerwoning	Burgerwoning	Neutraal
Graswijk 29	Burgerwoning	Bedrijf en Wonen	Neutraal
Graswijk 31*	Burgerwoning	n.v.t.*	n.v.t.

* deze objecten liggen buiten het plangebied; de huidige bestemming is wel van invloed op de taxatie van de indirecte planschade

Ten aanzien van het aspect “indirecte planschade” is met name de huidige ligging van belang ten opzichte van de omgeving, meer in het bijzonder ten opzichte van de thans als zodanig bestemde agrarische bouwpercelen. Daar waar een (burger)woning in de invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel is gelegen, zal het nieuwe plan niet, althans veel minder snel, leiden tot het ontstaan van indirecte planschade. In de navolgende tabel is een en ander verwoord.

Object	Huidige invloedssfeer	Nieuwe invloedssfeer	Kwalificatie
Graswijk 10	Bedrijvigheid (Graswijk westzijde) / wonen + agrarisch (Graswijk oostzijde)	Bedrijvigheid Graswijk west- en oostzijde	Licht Negatief
Graswijk 12	Bedrijvigheid (Graswijk westzijde) / wonen + agrarisch (Graswijk oostzijde)	Bedrijvigheid Graswijk west- en oostzijde	Licht Negatief
Graswijk 14	Wonen + agrarisch Graswijk west- en oostzijde	Bedrijvigheid Graswijk west- en oostzijde	Negatief
Graswijk 20	Bedrijvigheid (Graswijk westzijde) / wonen + agrarisch (Graswijk oostzijde)	Bedrijvigheid Graswijk west- en oostzijde	Licht Negatief
Graswijk 22	Bedrijvigheid (Graswijk westzijde) / wonen + agrarisch (Graswijk oostzijde)	Bedrijvigheid Graswijk west- en oostzijde	Licht Negatief
Graswijk 24	Wonen + agrarisch Graswijk west- en oostzijde	Bedrijvigheid Graswijk west- en oostzijde, op afstand	Licht negatief
Graswijk 25A	Wonen + agrarisch Graswijk west- en oostzijde	Bedrijvigheid Graswijk west- en oostzijde, tevens groen Graswijk oostzijde	Licht negatief
Graswijk 29	Bedrijvigheid (Graswijk westzijde) / wonen + agrarisch (Graswijk oostzijde)	Bedrijvigheid Graswijk west- en oostzijde	Licht Negatief
Graswijk 31	Wonen + agrarisch Graswijk west- en oostzijde	Bedrijvigheid Graswijk west- en oostzijde, op afstand	Licht negatief

Indien beide tabellen worden samengevoegd in een samenvattende tabel, dan ontstaat het volgende beeld:

Object	Directe aspecten	Indirecte aspecten	Per saldo
Graswijk 10	Neutraal	Licht Negatief	Licht negatief
Graswijk 12	Sterk Positief	Licht Negatief	Positief
Graswijk 14	Sterk Positief	Negatief	Positief
Graswijk 20	Sterk Positief	Licht Negatief	Positief
Graswijk 22	Neutraal	Licht Negatief	Licht negatief
Graswijk 24	n.v.t.	Licht negatief	Licht negatief
Graswijk 25A	Neutraal	Licht negatief	Licht negatief
Graswijk 29	Neutraal	Licht Negatief	Licht negatief
Graswijk 31	n.v.t.	Licht negatief	Licht negatief

Uit het voorgaande blijkt, dat van de 9 betrokken objecten er 6 naar verwachting in waarde zullen dalen. Het uiteindelijke planschaderisico, gecorrigeerd voor de aspecten risicoaanvaarding en maatschappelijk risico, is door ons als volgt getaxeerd:

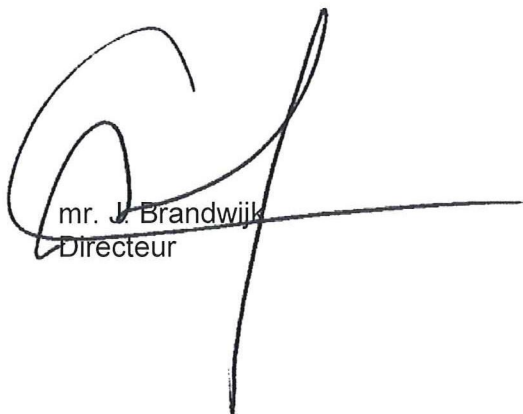
Object	Risico >2%?	Maatgevende waarde	Waarde- vermindering	Maatschappelijk risico	Planschade risico
Graswijk 10	Ja	€ 350.000,--	€ 14.000,--	€ 7.000,--	€ 7.000,--
Graswijk 22	Ja	€ 350.000,--	€ 14.000,--	€ 7.000,--	€ 7.000,--
Graswijk 24	Ja	€ 450.000,--	€ 13.000,--	€ 9.000,--	€ 4.000,--
Graswijk 25A	Ja	€ 700.000,--	€ 35.000,--	€ 14.000,--	€ 21.000,--
Graswijk 29	Ja	€ 350.000,--	€ 14.000,--	€ 7.000,--	€ 7.000,--
Graswijk 31	Ja	€ 450.000,--	€ 13.000,--	€ 9.000,--	€ 4.000,--
totaal					€ 50.000,--

9 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal zich waardevermindering voordoen, die op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Rekening houdend met de in dit advies opgenomen gegevens, de genoemde overwegingen, de huidige wetgeving en de meest recente jurisprudentie, waarderen wij het te vergoeden risico per heden op planschade op:

€ 50.000,--

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J. Brandwijk
Directeur

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project “Florijnas;
deelproject Toeristisch-Recreatieve Zone”.

CONCLUSIE

Door de planologische mutatie kan zich in beginsel waardevermindering voordoen, die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Bij gebrek aan specifieke informatie met betrekking tot de voorgestane planologische situatie stellen wij het risico op te vergoeden planschade per heden op:

Tussen nihil en € 240.000,--

Opdrachtnummer: 3133070
Datum: juni 2011
Behandelend adviseur: mr. drs. C.M.L. van der Lee
Referentieversie: 2010

INHOUDSOPGAVE

1.	AANLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Conceptadvies.....	3
1.4	Plangebied	4
1.5	Wetgeving en jurisprudentie	5
2	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT “FLORIJNAS”	7
3	VIGERENDE PLANOLOGIE.....	9
4	NIEUWE PLANOLOGIE	11
5	VERGOEDBAARHEID.....	12
5.1	Onderdelen vergoedbaarheid	12
5.2	Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding.....	13
6	OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER.....	14
6.1	Algemeen	14
6.2	Planologische vergelijking	14
6.3	Recapitulatie planschaderisico	15
7	CONCLUSIE.....	16

1. AANLEIDING

1.1 Opdracht

Op 15 april 2011 heeft de gemeente Assen, nader te noemen: “opdrachtgever”, de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project “Florijnas”.

1.2 Gesprek

Op 19 april 2011 zijn de relevante gegevens doorgenomen. Namens opdrachtgever waren aanwezig mevrouw mr. E. Kuiper en de heer drs. S. Akkerman. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee.

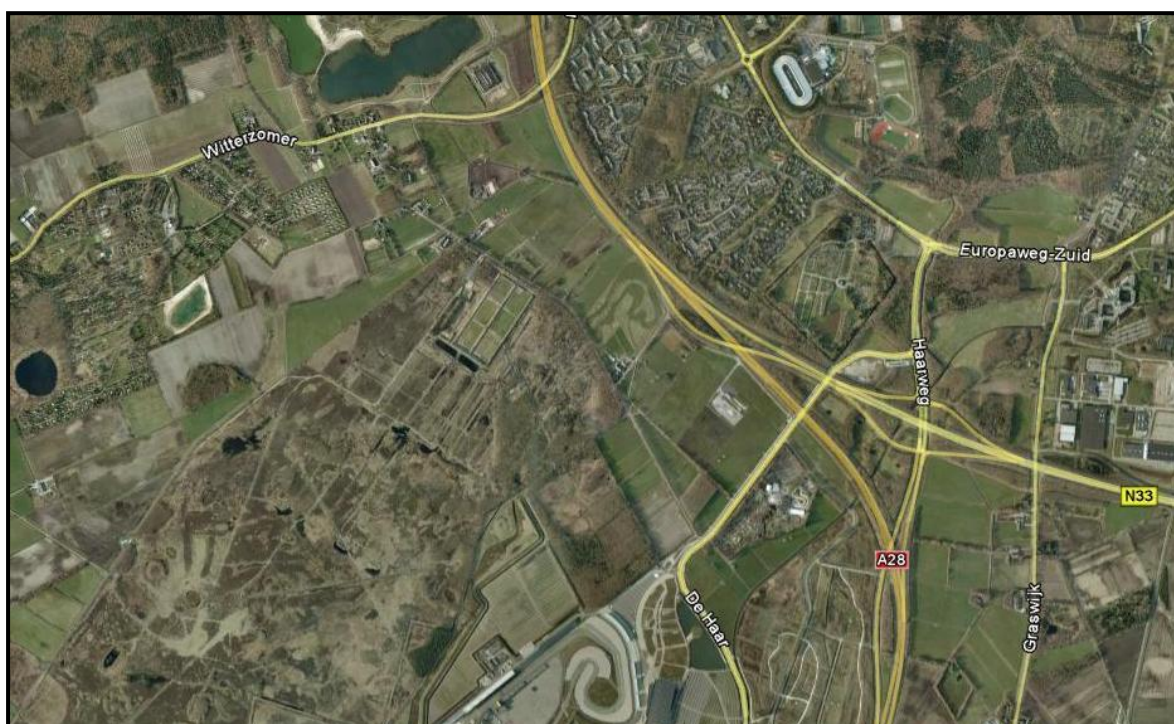
Tijdens het gesprek is het project besproken. Het project bestaat uit het vaststellen van een “structuurvisie plus” voor het gebied van de FlorijnAs, dat daartoe is verdeeld in deelgebieden c.q. deelprojecten. In het kader van de Crisis- en herstelwet dient opdrachtgever bij de structuurvisie plus over een risicoanalyse planschade te beschikken. Per deelproject wordt een risicoanalyse planschade vervaardigd. Onderhavige risicoanalyse planschade heeft betrekking op het deelproject “Toeristisch-recreatieve Zone”.

1.3 Conceptadvies

Op mei 2011 hebben wij het conceptadvies aan opdrachtgever verzonden. De zijdens opdrachtgever op 7 2011 ontvangen reactie is verwerkt in dit definitieve advies.

1.4 Plangebied

Het plangebied is in verband met de aard van het project en de omvang van het gebied niet gedetailleerd opgenomen. Er is niet over de ontwikkeling gesproken met eigenaren en of bewoners van de in en rond het plangebied gelegen onroerende zaken. Het betreft het gebied, gelegen ten zuidwesten van de A28, ten noorden van het TT-circuit en ten zuiden van de Baggelhuizerplas



Figuur 1: ligging plangebied.

1.5 Wetgeving en jurisprudentie

Crisis- en herstelwet

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (CHW) in werking getreden. Met deze wet kunnen ruimtelijke en infrastructurele werken versneld tot uitvoer komen. Op deze manier wordt de economie gestimuleerd. Daarnaast is de wet gericht op duurzaamheid, energie en innovatie. Voor het versneld uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructurele werken dient aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan.

Per 17 juli 2010 is het “besluit van 13 juli 2010 houdende regels ter uitvoering van de Crisis- en herstelwet, eerste tranche” in werking getreden. In deze aanvulling op de CHW is in artikel 9 de FlorijnAs aangewezen als een lokaal project van nationale betekenis in de zin van artikel 2.18 en 2.19 CHW. Naar aanleiding daarvan zal een zogenaamde structuurvisie-plus worden opgesteld, waarop de artikelen 2.18 en 2.19 CHW van toepassing zijn. Artikel 2.19 lid 2, sub b, onder 3 geeft aan dat in het kader van de totstandkoming van de structuurvisie een analyse van de risico's ten aanzien van de verplichting tot het toekennen van een tegemoetkoming in planschade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, nodig is.

Wet ruimtelijke ordening

De kern voor de boordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd. In dat artikel worden daarnaast alle oorzaken die kunnen leiden tot een tegemoetkoming in de planschade genoemd. De belangrijkste zijn:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingplan of beheersverordening;
- een planwijziging, -uitwerking of een ontheffing;
- een projectbesluit genomen door de gemeenteraad, provinciale staten of de minister;

- een tijdelijke ontheffing van een bestemmingsplan;
- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

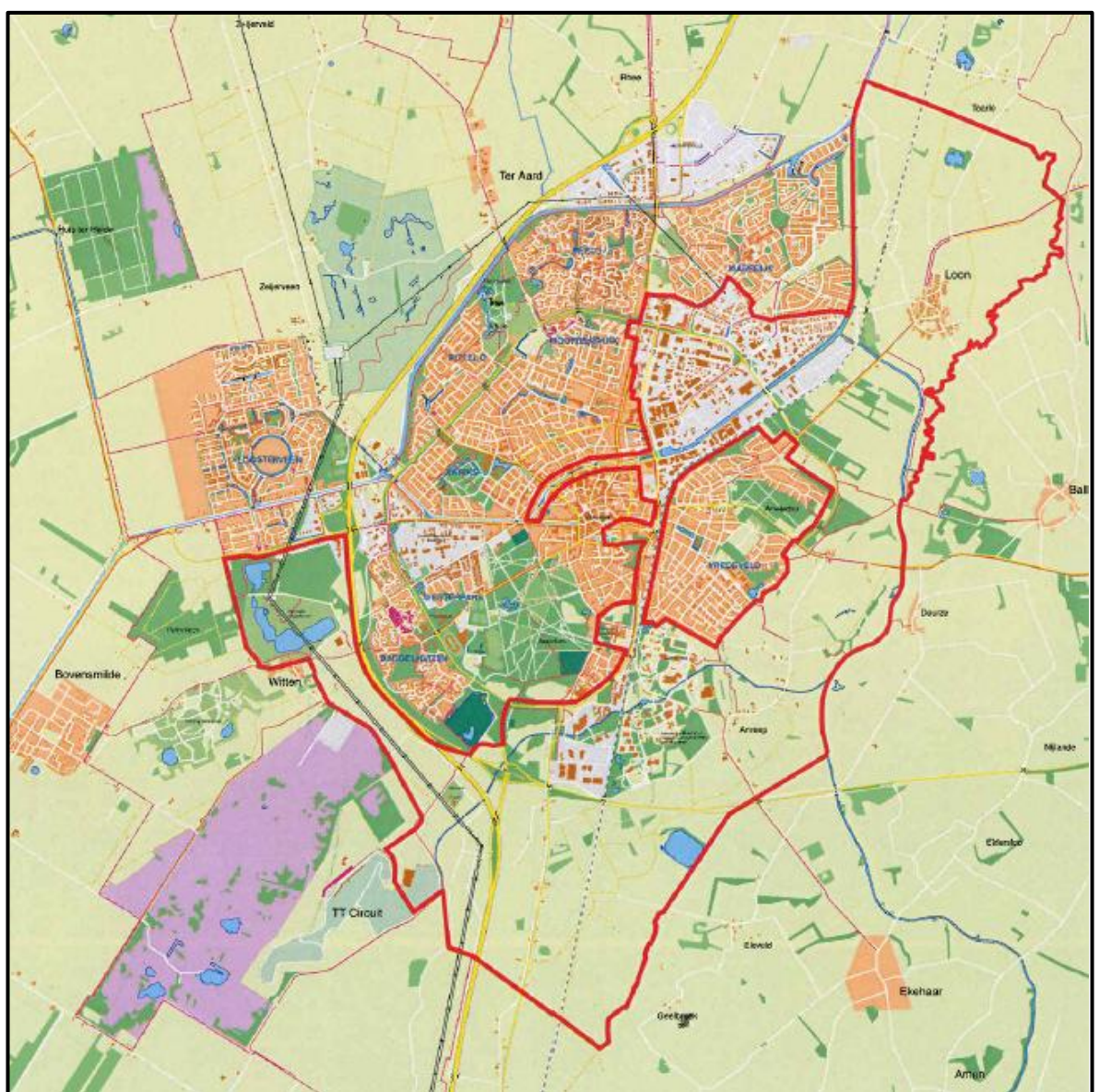
Van belang is te constateren, dat een structuurvisie ex artikel 2.1 Wro op zichzelf beschouwd niet kan leiden tot het ontstaan van planschade, nu een structuurvisie niet wordt genoemd in de – limitatieve – opsomming van artikel 6.1 lid 2 lid Wro. De uit de structuurvisie voortvloeiende planologische maatregelen (bestemmingsplannen en/of omgevingsvergunningen ex artikel 2.12 Wro) zijn wel opgenomen in artikel 6.1 lid 2 Wro.

Jurisprudentie

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT “FLORIJNAS”

Het project “De FlorijnAs” bestaat uit een programma van ruimtelijke ontwikkelingen, infrastructurele ingrepen, transformatie en revitalisering van bestaand bebouwd gebied in het centrum, aan de oostzijde versterking van de natuur en ten westen van de A 28 stimulering van recreatie en toerisme (Toeristische recreatieve zone). De verschillende deelprojecten vertonen onderling een grote mate van samenhang.



Figuur 2: gebied De FlorijnAs

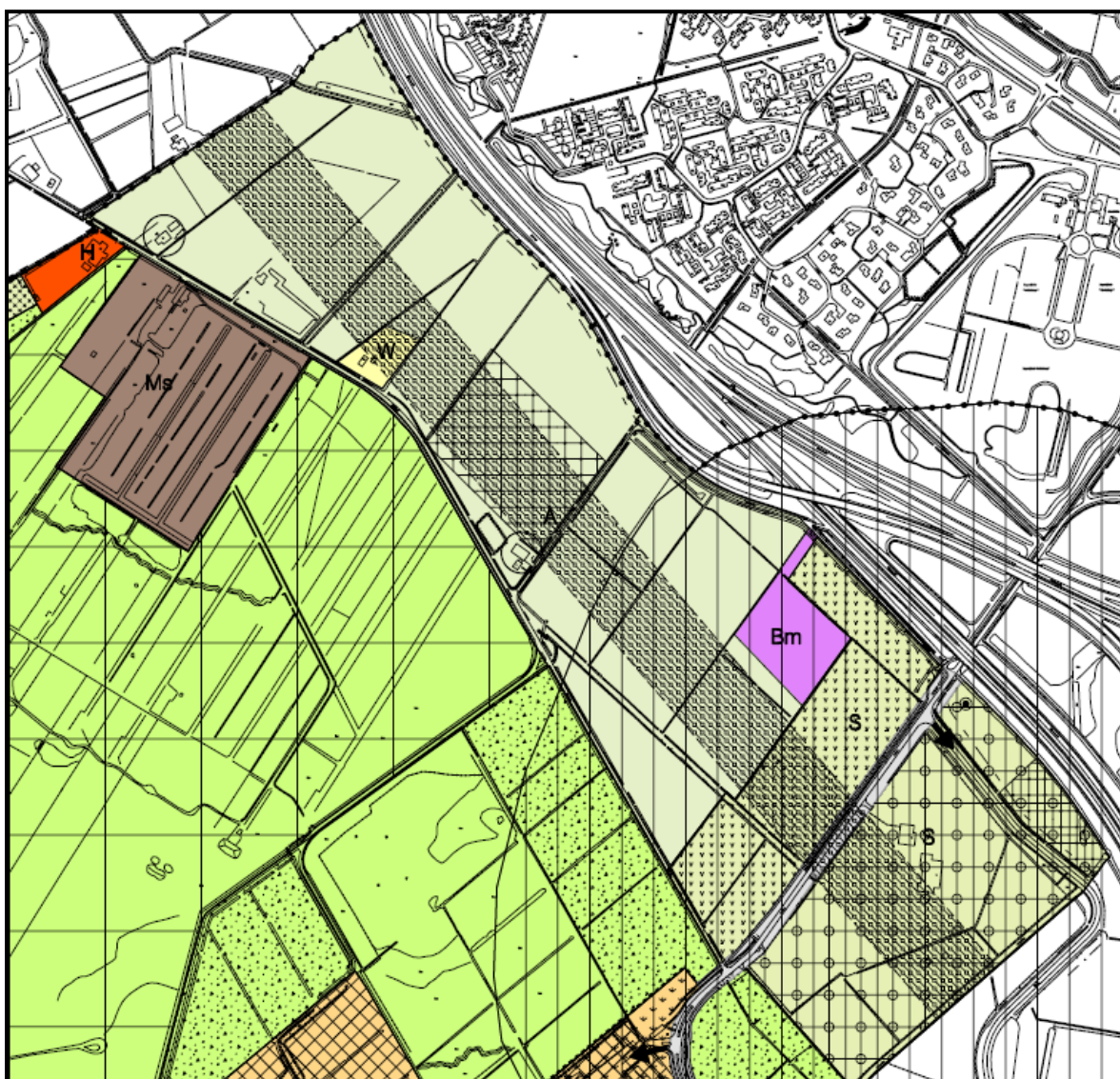
De deelprojecten van De FlorijnAs zijn:

1. Werklandschap Assen-Zuid;
2. Stadsbedrijvenpark;
3. Havenkwartier;
4. Stadsboulevard;
5. Stationsgebied;
6. Blauwe As 2^e fase;
7. Assen Oost (Nationaal landschap Drentsche Aa);
8. Toeristisch-recreatieve zone

Deze risicoanalyse heeft betrekking op deelproject 8: “Toeristisch-recreatieve zone”. Het deelproject behelst de stimulering van recreatie en toerisme in het gebied. In hoofdstuk 4 wordt het project meer gedetailleerd beschreven.

3 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime. In en rond het plangebied vigeert het bestemmingsplan “De Haar-West”, zoals vastgesteld op 22 september 2005.



Figuur 3: plankaart bestemmingsplan “De Haar-West”

Het bestemmingsplan geeft aan het gebied de bestemmingen “Sport en recreatie” (met aanduidingen “Verkeerspark” en “Ijsbaan”), “Mijnbouwkundige doeleinden”, “Agrarisch gebied” en “woondoeleinden”.

De bebouwingsmogelijkheden concentreren zich met name op het verkeerspark en de (verbale) agrarische bouwpercelen. Bij de agrarische bestemming is recreatief medegebruik niet in de doeleindenomschrijving begrepen.

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet inwerking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan welke past binnen de structuurvisie plus.

Het deelproject wordt in de “Notitie reikwijdte en detailniveau Florijnas” als volgt beschreven.

“In het gebied van de Baggelhuizerplas tot en met het verkeerspark Assen is de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve functies voorzien. Daarbij wordt ingezet op een groei van 600.000 à 800.000 naar 1,5 à 2 miljoen bezoekers. Hierbij geldt dat nabij het verkeerspark meer dynamische ontwikkelingen aan de orde zijn en rondom de Baggelhuizerplas slechts sprake is van laagdynamische recreatie. Onderdeel is TT-Universe waarbij het beeldmerk van de TT kan worden benut om een transformatie van dit gebied tot stand te brengen. Hierbij wordt gedacht aan bedrijven of recreatieve ontwikkelingen die passen bij de uitstraling van de TT. Op dit moment zijn voor de TRZ nog geen concrete ontwikkelingen aan de orde.”

5 VERGOEDBAARHEID

5.1 Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vier deelonderwerpen te onderscheiden:

- actieve risicoaanvaarding;
- passieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijvoorbeeld een structuurvisie, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan) voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden gezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet relevant is.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

5.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding

In het navolgende zullen wij voor de onderwerpen actieve en passieve risicoaanvaarding op hoofdlijnen vaststellen óf, en zo ja, per welke datum, de ontwikkeling voldoende concreet in van overheidswege openbaar gemaakte stukken kenbaar is geworden. In dit kader is ons uit de stukken gebleken, dat in de “Structuurvisie 2030”, die is vastgesteld op 11 februari 2010, over de onderhavige ontwikkeling reeds wordt gesteld: “de zone ten westen van de A28, aansluitend op het TT-circuit en het verkeerspark, biedt mogelijkheden voor toeristische attracties van nationaal niveau”. Specifieke aanwijzingen voor de aard en locatie van de ontwikkelingen ontbreken echter. Op deze basis achten wij het aannemen van voorzienbaarheid vooralsnog niet aan de orde.

6 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER

6.1 Algemeen

Hierna zal worden nagegaan of de planologische mutatie planologische nadelen tot gevolg kan hebben. Planologische nadelen en de daaruit voortvloeiende planschade kunnen betrekking hebben op zowel de aanwendingsmogelijkheden van het betrokken object enerzijds als ook de invloed op de omgeving van deze aanwendingsmogelijkheden anderzijds.

Te dezen wordt een onderscheid gemaakt in “directe” planschade en “indirecte” planschade. Van “directe” planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak wordt beperkt in de aanwendingsmogelijkheden (qua bebouwing en/of gebruik) van het eigen object (bijvoorbeeld verlies van bouwmogelijkheden of inperking gebruiksmogelijkheden t.a.v. het eigen object). Van “indirecte” planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak nadeel ondervindt van een planologische maatregel ten aanzien van belendende of in de nabije omgeving daarvan, en in eigendom van derden verkerend objecten (bijvoorbeeld uitzichtverlies door bebouwing of geluidhinder door bedrijfsprocessen op andere percelen).

Beide vormen van schade kunnen naast elkaar bestaan c.q. optreden en elkaar onder omstandigheden versterken. Het is evenwel ook mogelijk, dat een nadeel in de sfeer van de aanwendingsmogelijkheden van belendende objecten deels of geheel gecompenseerd wordt door een voordeel in de sfeer van de eigen aanwendingsmogelijkheden, of andersom. Op geld waardeerbare voor- en nadelen welke voortvloeien uit dezelfde planologische mutatie mogen blijkens bestendige jurisprudentie met elkaar worden gesaldeerd.

6.2 Planologische vergelijking

Ingevolge het thans vigerende planologische regime kan het plangebied al deels worden aangewend voor doeleinden van recreatieve aard. Voor een groot deel behoort recreatief gebruik echter niet tot de mogelijkheden.

Over de voorgestane planologische situatie bestaat thans nog onduidelijkheid. Hierdoor is het maken van een vergelijking tussen de bestaande en de gedachte planologische situatie thans nog niet mogelijk.

Ten aanzien van de agrarische gronden binnen het plangebied is op voorhand te stellen dat het gebruik daarvan – voor zover zij niet ten behoeve van de ontwikkeling worden verworven – waarschijnlijk ongewijzigd kan worden voortgezet, zodat dienaangaande de kans op het ontstaan van planschaderisico niet groot is. Ten aanzien van de in en rond het plangebied aanwezig woningen (zowel bedrijfswoningen als burgerwoningen) kan zich, afhankelijk van de aard en locatie van de nieuwe toeristisch-recreatieve voorzieningen, in beginsel wel planschaderisico voordoen indien deze objecten niet worden verworven.

Doordat informatie over de gedachte planologische situatie ontbreekt kan eventueel planschaderisico thans nog niet gedetailleerd cijfermatig inzichtelijk worden gemaakt. Op verzoek van opdrachtgever zullen wij niettemin trachten het planschaderisico te kwantificeren, doch dienaangaande zullen wij een (ruime) bandbreedte aan moeten houden.

Wij hebben het planschaderisico benaderd door uit te gaan van de navolgende veronderstellingen:

- er bevinden zich circa 6 potentieel getroffen woningen in de directe invloedssfeer van het plangebied met een gemiddelde maatgevende waarde bedraagt circa € 400.000,--;
- afhankelijk van de aard en ernst van de inbreuk zal eventuele vergoedbare planschade variëren van “nihil” (schade minder dan 2% van de maatgevende waarde) tot maximaal € 40.000,-- per stuk.

Een en ander levert een planschaderisico op in een bandbreedte van “nihil” tot $(6 * € 40.000,-- =) € 240.000,--$

6.3 Recapitulatie planschaderisico

Gelet op voorgaande overwegingen stellen wij het planschaderisico van deelproject 8 “Toeristisch-recreatieve zonde” vooralsnog op “tussen nihil en € 240.000,--”.

7 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie kan zich in beginsel waardevermindering voordoen, die op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Bij gebrek aan specifieke informatie met betrekking tot de voorgestane planologische situatie stellen wij het risico op te vergoeden planschade per heden op:

Tussen nihil en € 240.000,--

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. J. Brandwijk
Directeur

Inhoud
Vormgeving
Productiedatum

SAOZ
Gemeente Assen
juni 2011

Dit is een uitgave van: Gemeente Assen • postbus 30018 • 9400 RA Assen • tel. 14 0592 • www.assen.nl

Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.