

Goedemorgen,

Zie in de bijlage een brief aan het college van B&W van 13 juli 2023 met de daarbij horende bijlage. Ik verzoek u vriendelijk de brief met bijlage ter kennis te brengen van het college van B&W en de leden van de gemeenteraad.

Alvast hartelijk dank voor de moeite.

Met vriendelijke groet,

Advocaat
T: +31 (0)20 30 50 120

Keizersgracht 477
1017 DL AMSTERDAM
www.hemwood.nl

Hemwood is recommended as a leading firm with leading individuals in Real Estate, Environment & planning - Legal500 EMEA 2022



View my profile on [LinkedIn](#)

Van: Raadsgriffier Heemstede <griffie@heemstede.nl>

Verzonden: donderdag 6 juli 2023 11:44

Aan:

Onderwerp: RE: Brief van 6 juli 2023 over de huisvesting van 25 amv's

Beste meneer

Hartelijk dank voor uw mail. Deze stuur ik door aan de raadsleden.

Met vriendelijke groet,



Commissiegriffier

Van:

Verzonden: donderdag 6 juli 2023 10:50

Aan: Raadsgriffier Heemstede <griffie@heemstede.nl>

Onderwerp: Brief van 6 juli 2023 over de huisvesting van 25 amv's [HEMWOOD-20234387]

Geachte gemeentebestuur, leden van het college van B&W en leden van de gemeenteraad,

Op verzoek van de op te richten Stichting tot behoud goed woon- en leefklimaat in de Componistenbuurt in Heemstede en tevens op verzoek van een aantal omwonenden van het pand gelegen aan de Heemsteedse Dreef 156 in Heemstede, stuur ik u in de bijlage een brief waarin het standpunt van mijn cliënten is verwoord met betrekking tot de huisvesting van 25 amv's op deze locatie.

Met vriendelijke groet,

Advocaat
T: +31 (0)20 30 50 120

Keizersgracht 477
1017 DL AMSTERDAM
www.hemwood.nl

Hemwood is recommended as a leading firm with leading individuals in Real Estate, Environment & planning - Legal500 EMEA 2022



View my profile on [LinkedIn](#)

Het College van B&W van de gemeente
Heemstede
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

Hemwood
Keizersgracht 477
1017 DL Amsterdam

Tevens per mail aan de leden van gemeenteraad
griffie@heemstede.nl

Advocaat
T +31 (0)20 305 01 20

Amsterdam, 13 juli 2023

Onze referentie : IH/20234387
Betreft : Stichting tot behoud goed woon-en leefklimaat in de Componistenbuurt /
Huisvesting alleenstaande minderjarige vluchtelingen

Geachte leden van het college,

Op verzoek van de op te richten Stichting tot behoud goed woon- en leefklimaat in de Componistenbuurt in Heemstede en tevens op verzoek van een aantal omwonenden van het pand gelegen aan de Heemsteedse Dreef 156 in Heemstede, hierna ook aan te duiden als de "Stichting e.a.", stuurde ik u op 6 juli 2023 een brief waarin het standpunt van mijn cliënten met betrekking tot de besluitvorming over de huisvesting van amv's werd toegelicht. Op deze brief hebt u niet gereageerd. Naar aanleiding van gebeurtenissen sindsdien verzochten mijn cliënten mij om het volgende onder uw aandacht te brengen.

1. Afweging van belangen

- 1.1. De Stichting e.a. hebben aandacht gevraagd voor hun zorgen en hun belangen. Namens cliënten heb ik aangegeven dat zij de indruk hebben dat er in het geheel geen rekening wordt gehouden met de belangen van de omwonenden. Zo is er ook niet gereageerd op de gevolgen van het feit dat er een zeer specifieke en kwetsbare groep jongeren moet worden gehuisvest en wat dat betekent voor de omgeving.
- 1.2. Dit alles maakt eventuele besluitvorming over de huisvesting onzorgvuldig en ik neem aan dat mijn cliënten mij zullen vragen de rechtmatigheid van eventuele besluitvorming aan de bestuursrechter voor te leggen.

2. De financiële belangen van de omwonenden

- 2.1. Uit de beschikbare stukken van de kant van de gemeente blijkt, dat de gemeente ervanuit gaat dat er geen schade zal optreden voor omwonenden. In het budget dat beschikbaar wordt gesteld voor aankoop en verbouwing van het pand, is met die schade ook geen rekening gehouden.
- 2.2. Mijn cliënten hebben een schadeanalyse laten maken door Gloudemans, een kantoor dat daarin gespecialiseerd is. U treft dit rapport aan in de **bijlage**. De conclusies zijn duidelijk: de te



verwachten waardedaling van de woningen in de nabijheid van de opvanglocatie bedraagt € 1.245.000,-.

- 2.3. In de besluitvorming over de huisvesting van de amv's op de beoogde locatie moeten de financiële belangen van de omwonenden worden meegenomen. Het besluit kan immers alleen rechtmatig worden genomen indien is voorzien in een adequate schadeloosstelling.

3. Voorbereidingsprocedure

- 3.1. In de schadeanalyse is een vergelijking gemaakt tussen het geldende planologisch regime en de planologische situatie na huisvesting van de amv's. Er kan alleen met de uitgebreide procedure worden afgeweken van het bestemmingsplan. Toegelicht wordt als volgt.
- 3.2. Er wordt gesproken over een vergunning om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Dat kan alleen met de "kruimelvergunning" indien is zeker gesteld dat de tijdelijk vergunde situatie ook daadwerkelijk kan- en zal worden beëindigd na afloop van de termijn. Ook moet in wezen al duidelijk zijn wat er na afloop van de termijn met het pand zal gaan gebeuren. Dit alles staat nog helemaal niet vast, zodat alleen de uitgebreide procedure kan worden gebruikt voor de vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan.
- 3.3. In aanvulling daarop wordt erop gewezen, dat er geen gebruik kan worden gemaakt van de tijdelijke afwijkmogelijkheid met een kruimelvergunning als het aantal woningen toeneemt. De definities uit het bestemmingsplan met betrekking tot wonen, woning, enz. leiden tot de conclusie, dat het maximaal aantal planologisch toegestane woningen op de beoogde locatie zal toenemen en dat staat aan het toepassen van de kruimelregeling in de weg.

4. Conclusie

- 4.1. De conclusie is, dat de belangen van mijn cliënten nog steeds niet serieus genomen worden, laat staan voldoende worden meegewogen en dat geldt zeker ook voor de financiële belangen van de omwonenden. De vergunning die nodig is om tijdelijk huisvesting van amv's mogelijk te maken moet met de uitgebreide procedure worden voorbereid, dat kan niet met een kruimelvrijstelling.
- 4.2. De Stichting e.a. blijft (nog steeds) graag met het college in gesprek over mogelijke oplossingen, maar zij voelen zich steeds minder serieus genomen. Er worden van allerlei belangen afgewogen, maar niet die van de omwonenden en de buurt. Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat mijn cliënten mij zullen vragen om de besluitvorming van het college aan de bestuursrechter voor te leggen als er niets verandert.

Met vriendelijke groet,



(PLAN)SCHADE-EN WAARDE RISICOANALYSE HEEMSTEEDSE DREEF 156

Project

4324.001-D1d1

Status

Definitief

Titel	Planschade- en waarderisicoanalyse Heemsteedse Dreef 156
Opdrachtgever	Stichting tot behoud goed woon-en leefklimaat componistenbuurt
Kenmerk	4324.1-D1d1
Status	Definitief
Datum	12 juli 2023

Gloudemans

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl

Versie 202

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	4
1.1.	Opdracht	4
1.2.	Regels aangaande waardebepaling (NRVT en rechtspraak vanwege planschade)	4
1.3.	Juridisch kader	4
1.4.	Inwerkingtreding Omgevingswet	6
1.5.	Indirecte planschade en directe planschade	7
1.6.	Omschrijving project en locatie	7
1.7.	Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken (woningen)	7
1.8.	Bedrijven	8
1.9.	Eigenaar / huurder	8
2.	PLANVERGELIJKING	9
2.1.	Waarom planvergelijking	9
2.2.	Enkel objectief te verwachten gevolgen	9
2.3.	Potentiële Overlast	9
2.4.	planschade versus (markt)waarde	10
3.	RUIMTELIJKE BEOORDELING	11
3.1.	Planologische vergelijking	11
3.2.	Peildatum	14
3.3.	Planologische wijziging	14
3.4.	Beoordeling per object/cluster	15
3.5.	Conclusie	21
4.	SCHATTING OMVANG SCHADE	22

1. ALGEMEEN

1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van 29 juni 2023 heeft Stichting tot behoud goed woon-en leefklimaat in de componistenbuurt (hierna: opdrachtgever) aan Gloudemans opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse¹ op te stellen voor de ontwikkeling aan de Heemsteedse Dreef 156 te Heemstede. Doel van de planschaderisicoanalyse is om het risico op planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro). In deze analyse is tevens een relatie gelegd met een waardering van in te schatten waardedalingen die niet op planschade zijn gestoeld.

1.2. Regels aangaande waardebeoordeling (NRVT en rechtspraak vanwege planschade)

De heer van Gloudemans is registertaxateur van onroerende zaken en als zodanig ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). In dat kader is hij gehouden aan door het NRVT vastgelegde algemene gedrags- en beroepsregels en bij taxatiewerkzaamheden meer specifiek ook aan regels en reglementen vanwege het vastgoed dat dan wordt getaxeerd en de rapportage dienaangaande. Verwezen wordt naar www.nrvt.nl. Een planschadetaxatie is een Wettelijke Taxatie bedoeld in het Reglement Definities NRVT. De daarmee te verrichten Professionele Taxatiedienst wordt dan mede beheerst door regels die voortkomen uit wet- en regelgeving en de daarop gebaseerde rechtspraak, alsmede ongeschreven regels van best practice in de praktijk van planschadeadviesgeving. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. Een registertaxateur mag alleen dan afwijken indien en voor zover de wet, regelgeving, best practice van het vakgebied of rechtspraak hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een Professionele Taxatiedienst onverkort worden gevolgd. De registertaxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert, blijft tevens onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (eveneens te vinden op www.nrvt.nl). Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders, alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk met het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement, staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders, alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk, in rangorde boven de reglementen van het NRVT.

1.3. Juridisch kader

Krachtens artikel 6.1 Wro kent het college degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de onder lid 2 van het artikel genoemde oorzaken, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. In lid 2 sub a t/m g van artikel 6.1 Wro staat een opsomming gegeven van de planologische besluiten die mogelijk tot een tegemoetkoming van de schade zullen leiden. Zo kent de wet een zelfstandige schadegrondslag toe aan de bepalingen van een wijzigings- en uitwerkingsplan.

¹ Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte planschaderisicoanalyse is uitgevoerd op basis van voorlopige gegevens en geveltaxaties op een bepaalde peildatum. Het tijdsverloop bij de planontwikkeling leidt ertoe dat de woningmarkt en de inhoud van een plan aan veranderingen onderhevig zijn. Een onderzoek naar planschade vergt bovendien een diepgaand onderzoek, waarvan het horen van aanvragers en een opname van het object deel uitmaken. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruik van de analyseresultaten dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

Voor afwijkingen van het bestemmingsplan is bepaald dat schade als gevolg van een afwijking eerst pas wordt vastgesteld nadat het besluit daartoe daadwerkelijk genomen is (lid 6). Bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden onder het vigerende en toekomstige planologische regime mogen deze zogenaamde flexibiliteitsbepalingen dan ook niet worden meegenomen.

Normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.2 Wro bepaalt voorts dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft bij indirecte planschade voor rekening van de aanvrager een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (forfait).

De getaxeerde tegemoetkoming (planschade) komt niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Er kunnen omstandigheden zijn die zonder verder onderzoek naar de aard en de omvang van de schade tot de conclusie leiden dat de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de eigenaar/gebruiker behoort te blijven. Die omstandigheden kunnen gelegen zijn in de voorzienbaarheid (normaal maatschappelijk risico en/of risicoaanvaarding).

In de overzichtsuitspraak betreffende het normaal maatschappelijk risico van 3 november 2021² heeft de Afdeling onder meer overwogen:

*“De Afdeling zal voor het bepalen voor de hoogte van de drempel de volgende handvatten geven. Indien de ontwikkeling naar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4% in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro aangewezen.”*Schematisch ziet dit er als volgt uit:

Passend in ruimtelijke structuur	Passend in planologisch beleid	NMR
Volledig	Volledig	5%
Deels	Volledig	4%
Volledig	Deels	4%
Deels	Deels	3%
Volledig	Niet	3%
Niet	Volledig	3%
Niet	Deels	2%
Deels	Niet	2%
Niet	Niet	2%

² ABRS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402.

In het onderhavige geval zijn er wellicht aanknopingspunten om een hoger percentage voor het maatschappelijk risico toe te passen. Om die reden is het normaal maatschappelijk risico in een percentage van 2% en 3% weergegeven.

Risicoaanvaarding

De voorzienbaarheid kan concreet een rol spelen indien er sprake is van handelen of nalaten van een benadeelde dat van invloed kan zijn op de schade. Dit wordt actieve risicoaanvaarding genoemd. Indien ten tijde van de aankoop van een woning voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen, is de planschade voorzienbaar en blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij of zij in dat geval geacht wordt - al dan niet onbewust - de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling actief te hebben aanvaard. Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, niet dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

Naar onze mening is er in ieder geval sprake van voorzienbaarheid na de datum waarop het nieuwe planologische regime als ruimtelijk relevant plan gepubliceerd wordt en ter inzage wordt gelegd. Een benadeelde die na dat tijdstip een van de onderzochte objecten heeft aangekocht of is gaan bewonen, komt niet voor een tegemoetkoming in aanmerking. Een onderzoek naar de voorzienbaarheid (actieve risicoaanvaarding) behoort niet tot de initiële werkzaamheden van deze analyse waarbij in beginsel de nadruk ligt op de prognose van de totale in potentie aanwezige schade.

Gebruik is gemaakt in deze analyse van actuele wetgeving en jurisprudentie van de Afdeling bestuurs-rechtspraak Raad van State (hierna: de Afdeling of ABRs), waaronder de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 28 september 2016³ en de overzichtsuitspraak ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico van de Afdeling van 3 november 2021⁴.

1.4. Inwerkingtreding Omgevingswet

De datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet is 1 januari 2024. In de Omgevingswet is een nieuwe systematiek opgenomen voor de vergoedbaarheid van schade als gevolg van ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Die systematiek zal invloed hebben op de omvang van de schade die voor vergoeding in aanmerking komt. Het is derhalve van belang om vast te stellen of de ontwikkeling onder de werking van de Wro of de Omgevingswet wordt vastgesteld. In de Invoeringswet Omgevingswet is het overgangsrecht opgenomen. Het overgangsrecht bepaalt wanneer de Wro dan wel de Omgevingswet op een aanvraag van toepassing is.

Hieronder is het overgangsrecht – kort samengevat – weergegeven.

- Omgevingsvergunning
 - Indien de omgevingsvergunning van kracht is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro tot vijf jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing;
 - Indien de omgevingsvergunning is aangevraagd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet en onherroepelijk is geworden na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro van toepassing tot vijf jaar na vaststelling van het besluit tot verlening van de vergunning.

³ ABRs 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582.

⁴ ABRs 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402.

- Bestemmingsplan
 - Indien het bestemmingsplan van kracht is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro tot vijf jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing;
 - Indien het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro van toepassing tot vijf jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Voor de beoordeling van de onderhavige ontwikkeling is als uitgangspunt gehanteerd dat conform het overgangsrecht de Wro van toepassing is.

1.5. Indirecte planschade en directe planschade

Planschade kan zich in twee vormen manifesteren. Bij “indirecte schade” lijdt iemand schade omdat er nieuwe, voor hem nadelige, planologische ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt op gronden in de omgeving van de onroerende zaak (zaken) waarvan hij of zij eigenaar is, of waartoe hij of zij anderszins gerechtigd is. Directe schade is de schade die een eigenaar lijdt doordat de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden op het eigen perceel worden beperkt dan wel wegvallen. Deze analyse ziet op de hiervoor genoemde “indirecte planschade”.

1.6. Omschrijving project en locatie

Het voorgenomen project omvat het mogelijk maken voor opvang van 25 jonge asielzoekers aan de Heemstedse Dreef 156 te Heemstede. Een fragment van de locatie is hieronder opgenomen.



De te ontwikkelen locatie is gelegen in de gemeente Heemstede op de hoek van de Heemstedse Dreef en de Bachlaan.

1.7. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken (woningen)

Ingevolge de artikelen 6.1 Wro en 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) wordt van een aanvrager verwacht dat bij de uiteindelijke aanvraag om een tegemoetkoming in de schade een nadere aanduiding van de oorzaak en de aard van de schade kan worden gegeven.

Wij betrekken in onze beoordeling die objecten die naar onze mening in meer of mindere mate binnen de invloedssfeer van het project zijn gelegen.



Het onderzoek heeft zich beperkt tot de volgende relevante objecten:

1.8. Bedrijven

Bedrijven zijn voor wat betreft hun waarde, anders dan woningen, vooral afhankelijk van de ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid. Wij hebben vastgesteld dat de omliggende bedrijfsobjecten niet worden beperkt in zichtbaarheid en bereikbaarheid. Van een planologisch nadeel is voor deze omliggende bedrijfsobjecten geen sprake.

1.9. Eigenaar / huurder

Planschade is (permanente) vermogensschade (waardedaling) van een onroerende zaak (veelal een woning). Planschade kan niet tijdelijk van aard zijn (vergelijk voor deze overweging de uitspraak van de Afdeling van 23 oktober 2013⁵). Een huurder (bewoner van de woning) heeft geen rechtstreeks belang bij een besluit omtrent planschade indien er vermogensschade is. Planschade in de vorm van inkomensschade of omzetschade zou kunnen bestaan bij een huurder. Alleen een eigenaar kan rechtstreeks in zijn belang worden getroffen door een waardedaling van de onroerende zaak ten gevolge van een planologische verandering in de omgeving. Vergelijk voor deze overweging de uitspraak van de Afdeling van 23 november 2011⁶.

⁵ ABRS 23 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1621.

⁶ ABRS 23 november 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU5429.

2. PLANVERGELIJKING

2.1. Waarom planvergelijking

Bij de bepaling van de waardevermindering is maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk voor de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime en op het tijdstip direct daarna, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude en nieuwe planologische regime kon worden gerealiseerd (uitspraak van de Afdeling van 25 mei 2016⁷). In een planschadeprocedure wordt de schade begroot aan de hand van een waardeverschil van de onroerende zaak. Een dergelijk verschil wordt vastgesteld met de fictie van een willekeurige redelijk denkende en handelende koper, als gevolg van het resultaat van een gemaakte planologische vergelijking. De fictie houdt in dat voornoemde fictieve koper slechts bereid is de in de invloedssfeer gelegen onroerende zaak te kopen tegen een lagere koopprijs dan in de voorheen geldende, planologische situatie. De geconstateerde waardedaling geeft in beginsel de omvang van de schade. De motivering (en de hoogte) van de schade vloeit rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren (schadefactoren) die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en ernst van de inbreuk bepalen, zijn daarbij essentieel. Als vuistregel geldt dat hoe ernstiger de verslechtering is geweest, hoe hoger de schade uitpakt.

2.2. Enkel objectief te verwachten gevolgen

Alleen de objectief te verwachten gevolgen van het nieuwe planologische regime zijn van belang. Subjectieve elementen spelen daarbij geen rol (uitspraak ABRS van 21 oktober 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BK0823). Zo speelt onbestemde angst van toekomstige kopers voor gezondheidsrisico's als gevolg van een planologische maatregel geen rol in de planologische vergelijking (uitspraak ABRS van 21 oktober 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BK0823).

2.3. Potentiële Overlast

Voor de beantwoording van de vraag of het nieuwe planologische regime overlast tot gevolg heeft, is slechts de overlast die inherent is aan het planologisch mogelijk gemaakte gebruik van belang (uitspraak ABRS van 28 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:214). Uitgegaan moet worden van het gebruik van het gebouw of de gronden door de doelgroep waarop het nieuwe planologische regime betrekking heeft (uitspraak van 13 februari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ1251). Te verwijzen is ook naar een uitspraak van de ABRS van 8 juni 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1610 (Grave). Hierin is aan de orde gekomen dat weliswaar bij de planvergelijking niet de feitelijke overlast van belang is, maar dat doet er niet aan af dat de wijziging van het toegestane gebruik er toe kan leiden dat een toename van overlast te verwachten is. In deze zaak veranderde de aard van het gebruik. Deze werd in dit geval wezenlijk gewijzigd en had in het advies betrokken moeten worden. Daarbij was van belang dat op grond van het nieuwe plan gezinnen met kinderen permanent ter plaatse mogen verblijven. Dit zou volgens de Afdeling kunnen leiden tot meer overlast dan de overlast die op grond van het oude planologische regime maximaal kon worden ondervonden.

⁷ ABRS 25 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1439.

2.4. planschade versus (markt)waarde

Van belang is de verschillende waarde begrippen, definities en uitgangspunten te onderscheiden. In deze analyse is rekening gehouden met andere waarde begrippen en mogelijke gestelde waardedalingen buiten de planschadeficties om.

2.4.1. Planschade / tegemoetkoming in de schade

In het planschaderecht wordt uitgegaan van de redelijk denkend en handelend koper die de prijs (aankoop en verkoop) voor en na de planologische wijziging zou laten beïnvloeden rekening houdend met de maximale invulling van deze planologische regimes. Deze koper dient volgens de rechtspraak te objectiveren, te relativeren, hij of zij abstraheert en maximaliseert. Na toepassing van een korting en/of drempel verbonden aan het normaal maatschappelijk risico en rekening houdend met risicoaanvaarding resteert al dan niet in aftrek op het planschadebedrag een tegemoetkoming in de schade (ex artikel 6.1 Wro).

2.4.2. Marktwaaarde

De waarderingsnormen die worden ingegeven door het IVSC (International Valuation Standards Council) definiëren de marktwaaarde als "het geschatte bedrag waarvoor een object op de datum van waardering tussen een bereidwillige koper en verkoper in een zakelijke, objectieve transactie zou moeten worden ingewisseld, nadat de juiste marketing heeft plaatsgevonden, waarbij elk van de partijen voorzichtig, zorgvuldig en zonder dwang gehandeld heeft". Marktwaaarde is een begrip dat verschilt van de marktprijs. De marktprijs is de prijs waartegen men transacties kan verrichten, terwijl de marktwaaarde volgens theoretische normen de echte onderliggende waarde is. De marktwaaarde verschilt ook van de reële waarde. De reële waarde is afhankelijk van de betrokken partijen, terwijl de marktwaaarde dat niet is. De IVS (International Valuation Standards - internationale waarderingsnormen) bepaalt bijvoorbeeld dat de reële waarde "de beoordeling vereist van de prijs die rechtvaardig is tussen twee specifieke partijen, rekening houdend met de respectievelijke voor- of nadelen die elk zal verwerven door de transactie." Hoewel de marktwaaarde aan deze criteria kan voldoen, hoeft dit niet noodzakelijkerwijs te gebeuren.

2.4.3. Verschillen in waarde - begrippen

In het planschaderecht wordt een waardedaling ingeschat. De ficties in het planschaderecht kunnen ervoor zorgen dat de waardedaling afwijkt van een waardedaling te koppelen aan een ander waardebegrip zoals de (markt)waarde. Bij planschade wordt uitgegaan van een redelijk denkend en handelend koper bij marktwaaarde van een bereidwillige koper en verkoper. Essentieel daarbij is de fictie in het planschaderecht van een koper die dient te objectiveren en alleen rekening houdt met te objectiveren ruimtelijke gevolgen.

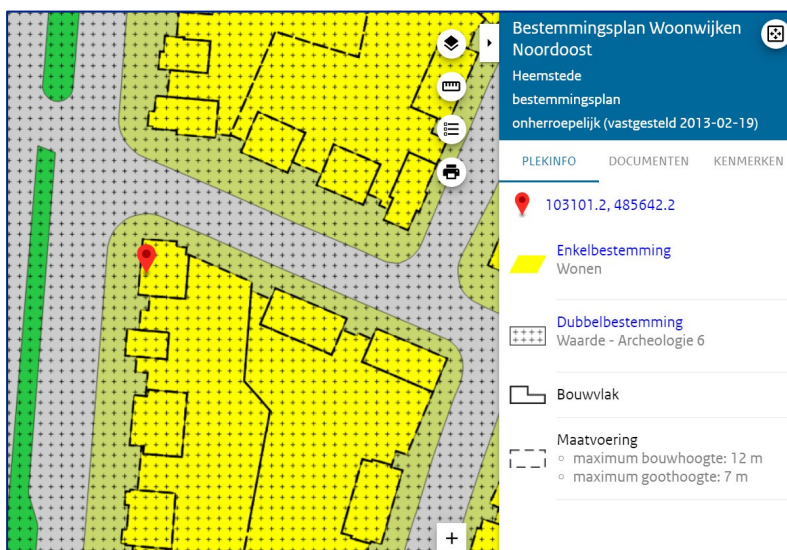
3. RUIMTELIJKE BEOORDELING

3.1. Planologische vergelijking

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van het planologische regime op de betreffende peildatum. De toekomstige ruimtelijke invulling van een gebied moet daartoe worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor het vigerende planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden tenzij verwezenlijking met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten.

3.1.1. Vigerende planologische regime

Voor de vigerende bestemming is onderzoek gedaan naar de regels van het onherroepelijke bestemmingsplan “Woonwijken Noordoost”, welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Heemstede op 28 maart 2013. De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming “Wonen”. Hierna is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



De regels behorende bij artikel 15 Wonen zijn hieronder opgenomen.

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 *De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep;
- b. maatschappelijke instellingen, ter plaatse van de aanduiding “maatschappelijk”;
- c. bruggen, ter plaatse van de aanduiding “brug”;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. paden en verhardingen;
- g. water;

- h. openbare nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- i. niet voor bewoning bestemde gebouwen en overkappingen;
- j. tuinen en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Voor het bouwen op de in artikel 15.1.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwvlak ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. het aantal wooneenheden bedraagt per bouwvlak ten hoogste het ter plaatse van de maatvoeringaanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal;
- d. de goothoogte van een gebouw in een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde in artikel 15.2.1 onder d. mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - goothoogte zijgevel 6m" de goothoogte van één van de zijgevels van een hoofdgebouw ten hoogste 6 meter bedragen;
- f. de (bouw)hoogte van een gebouw in een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
- g. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 70°;
- h. dakkapellen zijn toegestaan op:
 - 1. het achterdakvlak en op zijdakvlakken die niet aan de weg of openbaar groen zijn gelegen;
 - 2. het voordakvlak en op zijdakvlakken die aan de weg of openbaar groen zijn gelegen, mits de breedte niet meer bedraagt dan 50 % van de gevel onder het betreffende dakvlak;
- i. dakkapellen zijn niet toegestaan:
 - 1. op 2 verschillende hoogtes in een dakvlak;
 - 2. op een dakvlak met een helling van minder dan 30°.

Op de verbeelding zijn een bouwvlak en de maatvoering aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte mag respectievelijk 7 en 12 meter bedragen.

Aantal wooneenheden

Het aantal wooneenheden bedraagt per bouwvlak ten hoogste het ter plaatse van de maatvoeringaanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal. In de begrippen staat de navolgende definities.

Aan-huis-gebonden-beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied dat door de gebruiker van een woning in die woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of een daarmee gelijk te stellen samenhangende groep van personen.

Woongebouw:

een voor bewoning door één of meer huishoudens bestemd gebouw.

In de bestemmingsomschrijving wordt verwezen naar het begrip “wonen”. In de begripsbepalingen is geen definitie opgenomen van “wonen”. Wel is in de begripsbepalingen een definitie van woning opgenomen waarin wordt verwezen naar één afzonderlijk huishouden. Het standpunt kan worden ingenomen in het kader van een fictieve maximale invulling dat er in de planregels geen relatie wordt gelegd tussen artikel 1 (begripsbepalingen) en artikel 15 (wonen). In het verlengde hiervan kan de stelling worden ingenomen dat ervan uitgegaan moet worden dat diverse woonvormen zijn toegestaan (vergelijk: ABRs 16 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3046). Doorgaans wordt hierbij gedacht aan kamerverhuur en studentenhuysvesting. Gloudemans is van mening dat dit uitgangspunt te ver gaat en een reële invulling mag worden gegeven aan het aantal afzonderlijke huishoudens. In ieder geval is het aantal huishoudens aanzienlijker beperkt van omvang dan de beoogde ontwikkeling. Een aantal van 10 tot 12 personen is niet te vergelijken met 25 personen. Dit geeft een verdubbeling aan gebruiksintensiteit. Dit is in deze analyse als uitgangspunt genomen.

3.1.2. Nieuwe planologische regime

Voor de nieuw op te richten bebouwing en gebruik wordt als uitgangspunt genomen dat een besluit tot (tijdelijke) afwijking van het bestaande bestemmingsplan wordt genomen onder de Wet ruimtelijke ordening. Als uitgangspunt wordt genomen dat in hoofdzaak een interne verbouwing van de woning Heemstedse Dreef 156 te Heemstede plaatsvindt. Het gebouw maakt plaats althans beoogd plaats te maken voor de opvang van maximaal 25 jongeren in de vorm van begeleid wonen. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting op de Bachlaan. Een nieuwsfragment behorende tot de ontwikkeling is hieronder opgenomen.



Grondslag planschade

Voorwaarde voor een vergoeding van planschade is dat de schade permanent van aard dient te zijn. Planschade is (permanente) vermogensschade (waardedaling) van een onroerende zaak. Planschade kan niet tijdelijk van aard zijn (vergelijk voor deze overweging: ABRs 23 oktober 2013, zaaknummer 201209467/1/1A2).

Tijdelijke planschade niet of nauwelijks te vorderen

In het geval een besluit wordt genomen om tijdelijk bovengenoemde opvang mogelijk te maken dan is er geen grondslag om de eventuele planschade (als waardedaling) te vorderen. Besluitvorming met een tijdelijk karakter valt niet onder de potentiële schadeveroorzakers zoals genoemd in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Gloudemans overweegt hierbij dat mogelijk kan worden ingezet op het feit dat er sprake is van tijdelijke inkomensschade. Gesteld zou kunnen worden dat er tijdelijk sprake zou kunnen zijn van lager te vragen (fictief) huurinkomen. Bij inkomensschade pleegt men in de regel, anders dan bij vermogensschade, veelal aan te sluiten bij werkelijk geleden inkomensverlies. Om die reden zou het (kunnen) vorderen van tijdelijke inkomensschade enigszins gekunsteld over kunnen komen en is de kans op een succesvolle vordering gering te achten. Gloudemans wijst verder op de mogelijkheid om zogenaamde “verkoopschade” te vorderen. Dit is schade die mogelijk ontstaat als gevolg van een (veelal) gedwongen verkoop van de woning en de stelling dat de woning tegen een lagere prijs is verkocht vanwege de gestelde schadeoorzaak. De voorbeelden in de praktijk zijn zeldzaam. Verkoopschade is bovendien lastig aan te tonen en lastig te bewijzen.

Not in My Backyard

In het verlengde van het bovenstaande wil Gloudemans aangeven dat de beoogde ontwikkeling kan worden bestempeld als “Not in my backyard”-project. Uit de beschikbaar gegeven informatie blijkt dat de meeste inwoners van Heemstede de noodzaak begrijpen om vluchtelingen op een goede, humane manier op te vangen. Gloudemans houdt er rekening mee dat een financiële compensatie, in de vorm van planschade, niet haalbaar zal zijn en/of een grondslag hiervoor ontbreekt of dat een eventueel nadeel wordt geacht onder het normaal maatschappelijk risico te vallen. Het ontbreken van een financiële compensatie althans de onzekerheid hierover vergroot de weerstand. Verzoek van opdrachtgever is om die reden dan ook om niet alleen de te schatten planschade in beeld te brengen maar ook om een passage op te nemen over een in te schatten daling van de (markt)waarde waarbij de genoemde planschadeficties worden losgelaten. In deze analyse wordt hierop teruggekomen.

3.2. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. De peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade wordt gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakende besluit in werking treedt. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijziging nog niet in werking is getreden, wordt als peildatum aangehouden de datum van het advies.

3.3. Planologische wijziging

Aan de hand van onderstaande schadefactoren is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkeling.

- Uitzichtschade
- Geluidsoverlast
- Lichthinder
- Privacy-aantasting
- Schaduw
- Verkeersoverlast
- Situeringswaarde

De omvang van het nadeel voor de omliggende woningen is in hoofdzaak als licht tot middelzwaar te kwalificeren. Vastgesteld kan worden dat het gebruik ter plaatse intensiveert.

Door de ontwikkeling worden meerdere wooneenheden toegestaan met een intensivering van het gebruik tot gevolg. De hieraan te verbinden schadefactoren zijn hieronder opgenomen.

Rondom Heemsteedse Dreef 156	Schaduw	Uitzicht	Privacy	Verkeer	Geluid	Situering	Procentueel controle +/-
	0	1	4	2	3	4	6%

Gloudemans wijst erop dat de hierboven genoemde planschade is geraamd onder de voorwaarde dat er sprake zal zijn van een schadegrondslag genoemd in artikel 6.1 Wro oftewel op basis van een nieuw besluit met een permanent karakter. In de navolgende hoofdstukken zullen wij de omvang van de (plan)schade ramen.

3.4. Beoordeling per object/cluster

Ten gevolge van de vorengenoemde verslechtingen van de planologische situatie worden in deze paragraaf de consequenties van de schadefactoren per object of cluster van dezelfde objecten geanalyseerd. Foto's en enkele fragmenten afkomstig van het WOZ waarde-loket (www.wozwaardeloket.nl) en recente verkoopcijfers zijn daarbij opgenomen.

3.5. Conclusie

Op grond van vorenstaande planologische vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan en de nieuwe ontwikkeling zal er een planologisch nadeligere situatie en planschade ontstaan. Dit onder de voorwaarde dat de grondslag van de besluitvorming permanent zal zijn en een besluit betreft genoemd onder artikel 6.1 Wro.

Gloudemans heeft overwogen dat los van de al dan niet te verwachten planschade ex artikel 6.1 Wro en/of de onzekerheid hierover er in zijn algemeenheid sprake zal zijn van te schatten waardedalingen van de omliggende woningen. Deze schade is eveneens ingeschat.

I

4. **SCHATTING OMVANG SCHADE**

In het onderstaande overzicht is een raming opgenomen van de schade (tegemoetkomingen) met inachtnaam van de hiervoor omschreven beperkingen c.q. mitigerende mogelijkheden.

Adressen	Planschade	Normaal maatschappelijk risico 3%	Tegemoetkoming
----------	------------	-----------------------------------	----------------

Adressen	Planschade	Normaal maatschappelijk risico 2%	Tegemoetkoming
----------	------------	-----------------------------------	----------------

Adressen	Waardedaling algemeen

Aldus gedaan ter plaatse in de maand .

Gloudemans,
namens deze de adviseurs

Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.