

Definitief advies

inzake de aanvraag om tegemoetkoming in planschade
ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening van:

5.1.2e

met betrekking tot:

5.1.2e te Helmond

Conclusies:

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond om:

- de aanvraag om tegemoetkoming in geleden planschade d.d. 14 november 2024 (bij de gemeente ingekomen op onbekende datum), zoals ingediend door 5.1.2e, wonende aan 5.1.2e te Helmond, **toe te wijzen**;
- de aan aanvrager toe te kennen tegemoetkoming in geleden planschade op basis van taxatie en na aftrek van normaal maatschappelijk risico vast te stellen op **€ 24.900,--** (zegge: vierentwintigduizend negenhonderd euro), te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag om tegemoetkoming in planschade, tot aan de dag van uitkering van de tegemoetkoming;

alsook om:

- ingevolge het bepaalde in artikel 6.4 lid 4 Wro aan aanvrager het door hem voor de in behandelingneming van zijn aanvraag betaalde drempelbedrag, te restitueren.

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Schriftelijke aanvraag	3
1.2	Ontvankelijkheid en aanvragers belang	3
1.3	Derdebelanghebbende	4
1.4	Adviesopdracht en –procedure	4
1.5	Deskundigheid en onpartijdigheid	5
1.6	Horen van partijen	6
1.7	Oriëntatie	6
2	Opvolgende planologische regimes	7
2.1	'Oude' planregime: bestemmingsplan "Stiphout"	7
2.2	'Nieuwe' planregime: omgevingsvergunning "Stiphout-Gerwenseweg 52"	10
3	Voorzienbaarheid	14
3.1	'Actieve' risicoaanvaarding	14
3.2	'Passieve' risicoaanvaarding	14
3.3	Beoordeling voorzienbaarheid	15
4	Planologische vergelijking en schadeanalyse	16
4.1	Schadeanalyse	17
4.1.1	T.a.v. de bebouwingsmogelijkheden	17
4.1.2	T.a.v. de gebruiksmogelijkheden	21
4.2	Conclusie	24
5	Schadewaardering	25
5.1	Doel en gebruik van de taxatie	25
5.2	Getaxeerde schade	25
6	Normaal maatschappelijk risico	27
6.1	Beoordeling normaal maatschappelijk risico	28
6.2	Conclusie	33
7	Reactie(s) op het conceptadvies	34
8	Advies	35

1 Inleiding

De gemeente Helmond heeft Thorbecke B.V. opdracht gegeven om als onafhankelijke deskundige (hierna: de adviseur) een advies uit te brengen met betrekking tot de aanvraag om tegemoetkoming in planschade zoals is ingediend door **5.1.2e**. Op de aanvraag is het formeel wettelijk kader van toepassing, zoals in **bijlage 1** is opgenomen.

Voor de leesbaarheid adviseren wij u eerst het advies te lezen, voordat u de bijlagen raadpleegt.

NB Op 1 januari 2024 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) ingetrokken en is de Omgevingswet in werking getreden. In artikel 4.18 van de Invoeringswet Omgevingswet heeft de wetgever regels van overgangsrecht gegeven voor een verzoek om vergoeding van schade die is geleden door de inwerkingtreding van een besluit als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder c, van de Wro. In het derde lid is bepaald dat het oude recht van toepassing blijft op het verzoek om schadevergoeding tot het besluit op dat verzoek onherroepelijk wordt en, bij toewijzing van het verzoek, de toegewezen schadevergoeding volledig is betaald. De onderhavige aangewezen oorzaak van de gestelde schade is een besluit als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder c van de Wro. Dat betekent dat in dit geval de Wro, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

1.1 Schriftelijke aanvraag

Op 14 november 2024 (bij de gemeente ingekomen op onbekende datum) heeft **5.1.2e**, als eigenaar van de onroerende zaak **5.1.2e** te Helmond, bij burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond een schriftelijke aanvraag met toelichting en foto's ingediend, gericht op het verkrijgen van een tegemoetkoming in geleden planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. De aanvraag heeft betrekking op de gevolgen van de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning "Stiphout-Gerwenseweg 52". Deze omgevingsvergunning maak de ontwikkeling van een woonvilla met daarin zes appartementen mogelijk op de twee percelen aan de Gerwenseweg 52 in Stiphout (kadastraal Stiphout, sectie A, nrs. 1490 en 1524).

In de aanvraag stelt aanvrager samengevat dat de planologische wijziging een negatieve invloed heeft op de waarde van zijn onroerende zaak. De planologische wijziging heeft tot gevolg dat het woon- en leefklimaat wordt aangetast, door een vermindering van privacy, meer overlast, vermindering van zonlicht en aantasting van het uitzicht.

De volledige aanvraag is als **bijlage 2** bij dit advies gevoegd.

1.2 Ontvankelijkheid en aanvragers belang

De gemeente heeft aangegeven dat aanvrager het verschuldigde recht voor het indienen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade (ex artikel 6.4 Wro) op tijd heeft betaald, zodat hij in ieder geval ontvankelijk is in zijn aanvraag.

Uit de notariële akte blijkt dat aanvrager op 27 mei 1977 het juridisch eigendom heeft verkregen van de onroerende zaak, plaatselijk bekend als 5.1.2e te Helmond, kadastraal bekend als gemeente Helmond, sectie A, nummer 1756. De eigendomsinformatie is als **bijlage 3** bij dit advies gevoegd.

Nu aanvrager ten tijde van de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning in een directe zakenrechtelijke betrekking tot de hiervoor bedoelde onroerende zaak stond, kan hij worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 6.1 Wro.

Het gesteld schadeveroorzakende besluit is inmiddels onherroepelijk, zodat burgemeester en wethouders daadwerkelijk kunnen besluiten over de onderhavige aanvraag om tegemoetkoming in planschade. De adviseur is tot slot van oordeel dat de aanvraag voldoende gemotiveerd is om te kunnen worden beoordeeld.

1.3 Derdebelanghebbende

Op grond van artikel 6.4a Wro kunnen burgemeester en wethouders, voor zover planschade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen, dan wel een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met (o.a.) een bestemmingsplan, een beheersverordening, (...), met de verzoeker (initiatiefnemer van de gevraagde planologische ontwikkeling) overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. Een partij die met burgemeester en wethouders een overeenkomst als hiervoor bedoeld heeft gesloten, geldt in voorkomend geval als belanghebbende bij besluiten van burgemeester en wethouders op met de betreffende planologische wijziging verband houdende aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

De gemeente Helmond heeft ten behoeve van de planologische ontwikkeling een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met 5.1.2e, namens Adriaans Vastgoed B.V. Derhalve dient Adriaans Vastgoed B.V. als derdebelanghebbende bij deze aanvraag om tegemoetkoming in planschade te worden betrokken.

1.4 Adviesopdracht en –procedure

Op de behandeling van onderhavige aanvraag om een tegemoetkoming in planschade is de 'Verordening aanwijzing en werkwijze planschadeadviseur Helmond 2009' van de gemeente Helmond van toepassing, zoals deze met ingang van de derde dag na bekendmaking op 15 juni 2009 in werking is getreden.

Gevolg gevend aan hetgeen is bepaald in artikel 2 van deze procedureverordening hebben burgemeester en wethouders aan de adviseur de opdracht verstrekt om hen, als onafhankelijke deskundige, ten aanzien van de onderhavige aanvraag om tegemoetkoming in planschade te adviseren. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 van de gemeentelijke procedureverordening dient de adviseur, voordat zij haar advies aan burgemeester en wethouders uitbrengt, aanvrager, de belanghebbende(n) en (een of meer vertegenwoordigers

van) het college van burgemeester en wethouders in de gelegenheid te stellen om naar keuze mondeling of schriftelijk hun standpunten ten aanzien van de aanvraag uiteen te zetten. De adviseur zal zich ook ter plaatse op de hoogte stellen van de situatie. Van een mondelinge toelichting door partijen wordt door de adviseur een verslag gemaakt, welke bij haar advies wordt opgenomen.

Vervolgens brengt de adviseur een schriftelijk conceptadvies uit aan burgemeester en wethouders. De adviseur doet tevens aanvrager en de belanghebbende(n) een afschrift van dit conceptadvies toekomen. Partijen worden daarbij in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken na verzending van het conceptadvies schriftelijk hun zienswijzen op dit conceptadvies aan de adviseur kenbaar te maken. Na verloop van deze zienswijzetermijn brengt de adviseur haar definitieve advies aan burgemeester en wethouders uit, waarbij eventueel ingediende zienswijzen worden betrokken.

NB De gemeente heeft met de vaststelling van de 'Verordening nadeelcompensatie Helmond 2023', vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2023, de 'Verordening aanwijzing en werkwijze planschadeadviseur Helmond 2009' ingetrokken, zodat deze niet meer van toepassing kan zijn. De adviseur houdt echter wel de werkwijze aan zoals beschreven in deze verordening. De juridische borging ligt nu verankerd in artikel 4:130 van de Awb.

1.5 Deskundigheid en onpartijdigheid

De opdracht zal namens Thorbecke worden uitgevoerd door 5.1.2e (senior jurist), 5.1.2e (senior jurist) en 5.1.2e (register taxateur), welke in deze de adviescommissie vormen zoals bedoeld in de procedureverordening.

Voor een overzicht van de opleiding, ervaring en nevenfuncties van de leden van de adviescommissie wordt verwezen naar de website van Thorbecke en zijn/haar LinkedIn-profiel. De taxateurs van Thorbecke zijn ingeschreven in diverse kamers van het NRVt en conformeren zich aan de gedrags- en beroepsregels en internationale en Europese taxatiestandaarden. NRVt bewaakt en waarborgt de kwaliteit en vakbekwaamheid van Register-Taxateurs. Taxateurs die zijn ingeschreven in dit register staan onder doorlopend toezicht en tuchtrecht. Ook worden zij permanent opgeleid. Onze taxateurs beschikken over kennis, kunde en ervaring die nodig is om de onroerende zaak in het voorliggende advies te taxeren. Zodoende mogen partijen in beginsel op voorhand uitgaan van de deskundigheid van onze taxateurs.

De leden van de adviescommissie verklaren hierbij dat zij in de afgelopen vijf jaar niet als partijadviseur/verwerver van de gemeente Helmond en/of aanvrager en/of derdebelanghebbende zijn opgetreden. Ook hebben de leden van de adviescommissie, en ook hun kantoor/bureau, geen belangen die strijdig zijn met hun onafhankelijke positie in deze zaak.

1.6 Horen van partijen

In overeenstemming met de gemeentelijke procedureverordening, heeft de adviseur aanvrager en een vertegenwoordiger van het college uitgenodigd om de aanvraag om tegemoetkoming in planschade nader toe te lichten. Aanvrager heeft van deze mogelijkheid gebruikgemaakt. De hoorzitting heeft op 15 april 2025 plaatsgevonden. Het verslag van de hoorzitting is als **bijlage 4** bij dit advies gevoegd.

Derdebelanghebbende is eveneens (separaat) in de gelegenheid gesteld om schriftelijk dan wel mondeling een standpunt kenbaar te maken ten aanzien van de aanvraag. Derdebelanghebbende heeft van deze mogelijkheid gebruikgemaakt. Op 25 april 2025 heeft de adviseur telefonisch een uitleg gegeven over de procedure en het toetsingskader, waarna derdebelanghebbende op 28 april 2025 een schriftelijke reactie heeft ingediend. Deze reactie, inclusief bijgevoegde foto's, is als **bijlage 5** bij dit advies gevoegd.

1.7 Oriëntatie

De adviseur heeft zich eveneens op 15 april 2025 ter plaatse georiënteerd. Bijgevoegde fotoreportage (**bijlage 6**) dient ter illustratie.

2 Opvolgende planologische regimes

Bij de beoordeling van onderhavige planschadeclaim moet eerst worden nagegaan of de planologische situatie voor aanvrager als gevolg van (de inwerkingtreding van) de omgevingsvergunning "Stiphout-Gerwenseweg 52" nadeliger is geworden en of dit mogelijk voor hem tot schade heeft geleid, in dit geval in de vorm van een waardevermindering van de woning (met aan- en toebehoren).

Het juridisch bindend kader voor beantwoording van de vraag of voor aanvrager sprake is van planologisch nadeel wordt gevormd door een strikt planologische vergelijking tussen het 'oude' en 'nieuwe' planologische regime.

2.1 'Oude' planregime: bestemmingsplan "Stiphout"

Het oude regime bestaat uit het bestemmingsplan "Stiphout". Dit bestemmingsplan is op 3 november 2009 door de gemeenteraad van Helmond gewijzigd vastgesteld. Vervolgens is het plan enige tijd later in werking getreden en op 9 februari 2011 onherroepelijk geworden.¹

Op grond van het bestemmingsplan "Stiphout" waren de gronden van het plangebied, voor onderhavige aanvraag relevant achter aanvrager zijn eigendom, bestemd tot 'Wonen'. Op deze gronden was een bouwvlak opgenomen en een bouwaanduiding voor bijgebouwen.

Het bestemmingsplan "Stiphout" is conserverend van aard; het bestaande aantal woningen en het bestaande woningtype dient gehandhaafd te blijven en de toegestane goot- en bouwhoogten zijn gelimiteerd tot de maatvoering van de bebouwing, zoals die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig was. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan was een vrijstaande woning aanwezig die deels uit één woonlaag (bouwhoogte tot 3,1 meter) bestond en deels uit twee woonlagen met een lessenaarskap (bouwhoogte tot 6 meter).

De tekeningen van de destijds bestaande bebouwing is als **bijlage 7** bij dit advies gevoegd.

¹ ABRvS 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP3702.



Figuur 1: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Stiphout". Het plangebied is rood omrand. De pijl geeft locatie aanvragers woonperceel weer.

In het onderstaande worden de relevante regels aangegeven behorende bij de bestemming 'Wonen'.

De bestemming 'Wonen' (artikel 15)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. woningen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, leidingen, water, (overkluisde) waterlopen, wateropvang-, infiltratie- en parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen, waarbij de keur van het Waterschap in acht wordt genomen en met dien verstande dat het bestaande aantal woningen en het bestaande woningtype gehandhaafd dienen te blijven;
- b. (...);

15.2 Bouwregels woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- b. de bouwgrens mag niet worden overschreden, met uitzondering van één erker per woning met een diepte van maximaal 1,5 m¹ mits de afstand van de erker tot de voorste perceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;
- c. aantal bouwlagen, maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, kapvorm en dakhelling als bestaand, tenzij op de plankaart anders aangeduid;

15.3 Bouwregels aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen bouwvlak dan wel bijbouwvlak op de plankaart;

- b. de gezamenlijke oppervlakte - voor zover niet gelegen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak - mag per woning in ieder geval maximaal 60 m² bedragen dan wel maximaal 40% van het bij de woning behorende bijbouwvlak tot een maximum van 150 m² met dien verstande dat in ieder geval een oppervlakte van 25 m² van het bijbouwvlak onbebouwd moet blijven;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 3 m¹ achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen, behoudens een afwijkende ligging ter plaatse van de aanduidingen bouwvlak dan wel bijbouwvlak, in de zijdelingse perceelsgrens geplaatst te worden dan wel minimaal 1 m¹ daaruit, met dien verstande dat:
 - a. indien het op de plankaart aangeduide bouwvlak dan wel bijbouwvlak, direct grenst aan gronden in gebruik voor openbare verkeersdoeleinden of openbare groenvoorziening;
 - b. bij een vrijstaande woning tussen voorgevellijn en achtergevellijn voor zover de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens meer dan 4 m bedraagt; deze afstand minimaal 1 m¹ dient te bedragen;
- e. de goothoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen.
- f. De bouwhoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen, vermeerderd met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot een maximum van 6 m¹.

15.4 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 m¹ bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m¹ mag bedragen, mits de afstand tot de voorgevellijn minimaal 3 m¹ bedraagt;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 5 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m¹ bedragen;
- d. op overkluisde waterlopen mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 24 van dit plan wordt ten minste verstaan het gebruik van bouwwerken voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. horeca 1 en 2;
- c. permanente of tijdelijke bewoning in bijgebouwen.
- d. aan huis gebonden beroepen, in het geval dat:
 - a. de oppervlakte voor de beroepsuitoefening per woning meer bedraagt dan 30% van de begane grondoppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen dan wel in ieder geval meer bedraagt dan 60 m²;

- b. door de beroepsuitoefening onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- c. detailhandel plaatsvindt, niet zijnde detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de betreffende beroepsuitoefening;
- d. de beroepsuitoefening nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of een onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

(...)

NB Aanvullend is op het plangebied het "Paraplubestemmingsplan Parkeren" van toepassing, vastgesteld op 27 februari 2018. Dit bestemmingsplan ziet op de toepassing van de door de gemeente vastgestelde parkeernormen en vervangt het gestelde in artikel 23 van het bestemmingsplan "Stiphout". Ter vervanging stelt het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' het volgende:

- *Bij nieuwbouw, uitbreiding en/of functieverandering van een gebouw dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, indien wordt voldaan aan de 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2017', als vastgesteld op 10 februari 2017. Indien deze beleidsregel gedurende de werking van dit plan wordt gewijzigd, dient aan de gewijzigde beleidsregel te worden voldaan;*
- *Bij nieuwbouw, uitbreiding en/of functieverandering van een gebouw waarvoor een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen dient hieraan op het betreffende perceel tenminste voldaan te worden.*

2.2 'Nieuwe' planregime: omgevingsvergunning "Stiphout-Gerwenseweg 52"

Het nieuwe planregime betreft de omgevingsvergunning "Stiphout-Gerwenseweg 52", zoals bij besluit d.d. 15 juli 2022 is verleend. Deze omgevingsvergunning is na het verstrijken van de beroepstermijn op 27 augustus 2022 in werking getreden en na het verstrijken van de hoger beroepstermijn op 2 februari 2024 onherroepelijk geworden.

Met de omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan "Stiphout", zoals vastgesteld op 3 november 2009, ten behoeve van de realisatie van zes appartementen op de percelen plaatselijk bekend als Gerwenseweg 52 te Helmond. De percelen staan kadastraal bekend als Stiphout, sectie A, nrs. 1490 en 1524.

De appartementen zullen worden gerealiseerd in een bouwvolume (vrijstaande villa) bestaande uit drie bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag bestaat uit een kapconstructie (vormgegeven als een mansardedak). De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6,1 en 10,1 meter. Per bouwlaag zijn twee appartementen aanwezig. De appartementen zijn aan de zuidelijke, naar de Gerwenseweg gekeerde zijde, voorzien van loggia's en raampartijen. Aan de overige zijden zijn (dak)raampartijen en dakkapellen voorzien.

Het bouwplan voorziet eveneens in de aanleg van buitenruimten op het perceel, inclusief de realisatie van een bijgebouw met zes privé garages en zes parkeerplaatsen op eigen terrein.

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via een oprit aan de oostelijke kant van het perceel, die leidt tot een parkeerplaats met zes parkeerplaatsen aan de noordelijke achterzijde van het woongebouw. Hier bevindt zich ook de entree met het trappenhuis en de lift. Op het noordelijk perceeldeel is een complex met zes privé garageboxen voorzien.

Het bouwplan wordt middels een ruimtelijke onderbouwing toegelicht. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

Voorschriften

Tegen de omgevingsvergunning zijn beroepen ingesteld. De rechtbank heeft op 18 december 2023 uitspraak gedaan ten aanzien van deze beroepen.² De rechtbank heeft de omgevingsvergunning vernietigd voor zover het betreft:

Voorschriften

- *De woningen moeten alleen in gebruik worden genomen als het bij de vergunning behorende erfbeplantingsplan is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden;*

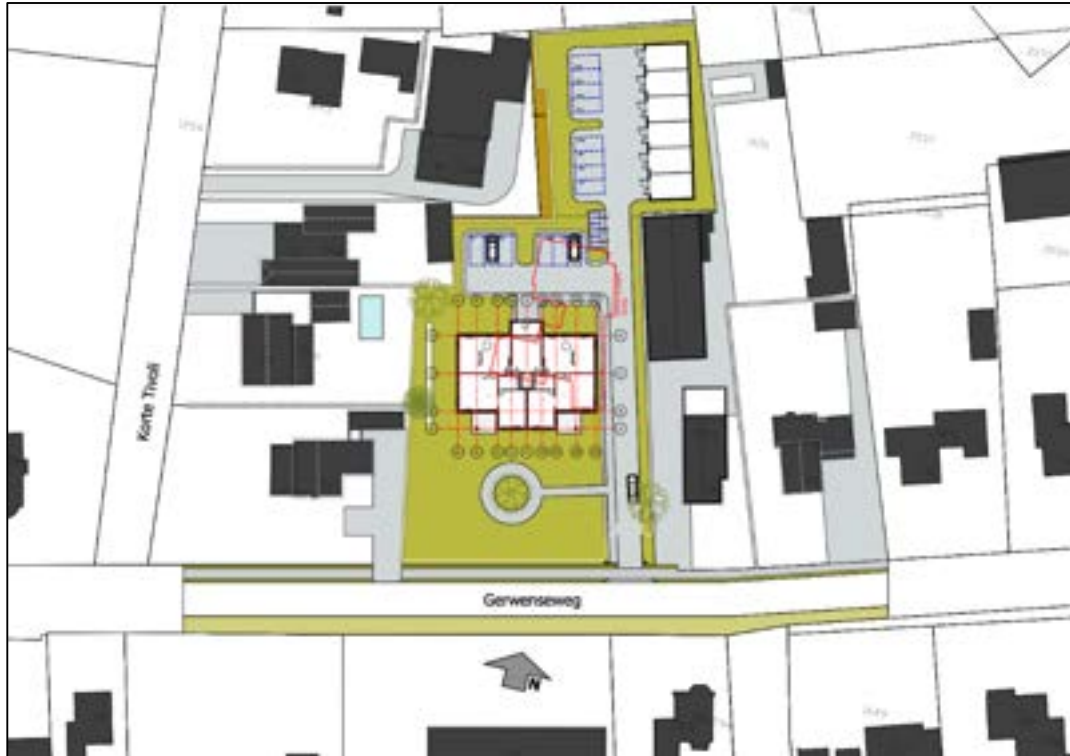
Daarbij heeft de rechtbank de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning van 15 juli 2022 verbonden onder het kopje 'voorschriften':

- *De woningen mogen alleen in gebruik worden genomen als het bij de vergunning behorende erfbeplantingsplan van 8 juni 2022, versie 1.0., is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden, met dien verstande dat de leibeuken aan de westzijde een minimale hoogte van zes meter hebben;*
- *De ramen van het hoofdgebouw moeten aan de westkant op de tweede en derde woonlaag worden uitgevoerd in zichtbelemmerend glas;*
- *Lediging van de afvalcontainers vindt plaats aan de voorzijde van de weg ten westen van de inrit.*

Deze uitspraak komt in zoverre in de plaats van het vernietigde gedeelte van de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning blijft voor het overige deel in stand.

Hieronder worden de inrichtingstekening met maatvoeringen en de gevelaanzichten weergegeven. De tekeningen behorende bij de omgevingsvergunning zijn als **bijlage 8** bij dit advies gevoegd. Van deze tekeningen mag niet worden afgeweken.

² Uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 18 december 2023, zaaknummers: SHE 22/1873, SHE 22/1874 en 22/1958.



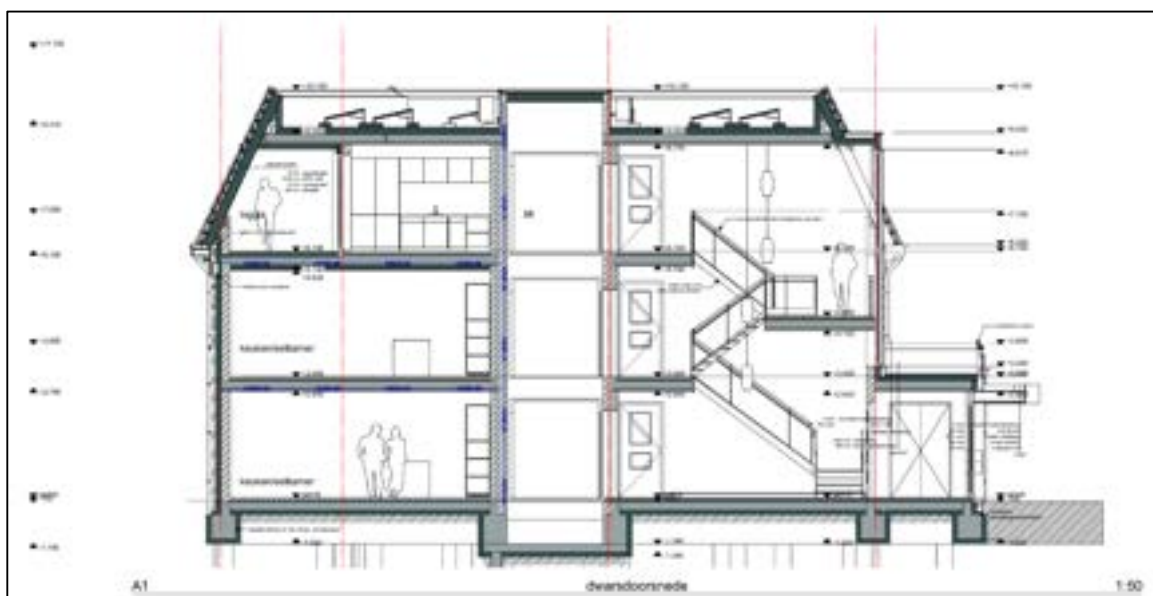
Figuur 2: Inrichtingstekening (Bron: 5.1.2e, architect BNA)



Figuur 3: Gevelaanzichten



Figuur 4: Langdoorsnede



Figuur 5: Dwarsdoorsnede

3 Voorzienbaarheid

Voordat wordt bepaald of er voor aanvrager een planologisch nadeliger situatie is ontstaan met een waardeverminderend effect op zijn eigendom, wordt beoordeeld of dit nadeel voor een tegemoetkoming in aanmerking komt, of dat de geleden schade wegens voorzienbaarheid geheel of gedeeltelijk voor eigen rekening en risico van aanvrager moet blijven.

Een benadeelde heeft geen recht op een tegemoetkoming in door hem geleden planschade als deze schade (mede) aan zijn eigen doen of nalaten te wijten is, en voor zover hij door het treffen van redelijke maatregelen deze schade had kunnen voorkomen of beperken. Dit principe is expliciet opgenomen in artikel 6.3 Wro, maar gold ook al onder de oude planschaderegeling ex artikel 49 WRO, en is bekend als het jurisprudentieleerstuk van 'actieve' en 'passieve risicoaanvaarding' wegens 'voorzienbaarheid'.

3.1 'Actieve' risicoaanvaarding

Van 'actieve risicoaanvaarding' is sprake wanneer een aanvrager om een tegemoetkoming in planschade ten tijde van de aankoop van zijn onroerend goed wist of had kunnen weten dat een bepaalde voor hem ongunstige planologische ontwikkeling zich zou gaan voordoen. Als criterium hiervoor geldt of er voor een 'redelijk denkend en handelend koper' op het moment van aankoop aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor hem in ongunstige zin zou veranderen. Indien een dergelijke aanleiding bestond, wordt de koper geacht het risico van de schade te hebben aanvaard door, ondanks de kans op schade tot aankoop van het onroerend goed te zijn overgegaan. Hij komt dan niet in aanmerking voor een tegemoetkoming in geleden planschade (zowel directe als indirecte planschade). Zo is het mogelijk dat een planologische ontwikkeling reeds kon worden afgeleid uit ruimtelijke maatregelen van de gemeente of provincie, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan, structuurplan, structuurschets of een streekplan. De koopovereenkomst kan eveneens aantonen dat aanvrager op de hoogte van de planologische wijziging was en aanvrager de daaruit voortvloeiende consequenties in de koopovereenkomst heeft aanvaard.³ Verder kunnen bij de beoordeling van de voorzienbaarheid van planschade ook omstandigheden gelegen in de omgeving meewegen. Zo is het mogelijk dat een belanghebbende had moeten inzien dat een gebied zich door de structuur of inrichting van de omgeving in het bijzonder leent voor bijvoorbeeld woningbouw. Meest relevant voor het aannemen van voorzienbaarheid zijn volgens vaste jurisprudentie echter op schrift gestelde (beleids)stukken waaruit de nieuwe planologische ontwikkeling reeds kon blijken. Voorzienbaarheid louter en alleen op grond van de inrichting en de structuur van de omgeving (bijv. aanwezigheid in reeds zwaar verstedelijkt gebied) wordt in de regel niet geaccepteerd.

3.2 'Passieve' risicoaanvaarding

'Passieve risicoaanvaarding' kan enkel aan de orde komen wanneer middels een planologische wijziging bouw- en/of gebruiksmogelijkheden voor het eigen perceel van de aanvrager om

³ Zie onder andere ABRvS, 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1159.

tegemoetkoming in planschade zijn beperkt of in nadelige zin zijn gewijzigd. In casu is hiervan geen sprake.

3.3 Beoordeling voorzienbaarheid

Aanvrager heeft op 27 mei 1977 het juridisch eigendom van de onroerende zaak verkregen. Het is de adviseur niet bekend op welke datum de koopovereenkomst is getekend. Deze datum ligt in ieder geval vóór de eigendomsverkrijging.

Onderzocht dient te worden of de voor aanvrager nadelige planmaatregel op de gronden ten zuidoosten van aanvrager zijn perceel al objectief voorzienbaar was c.q. kenbaar kon worden geacht ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak.

Uit door de gemeente verstrekte informatie is de adviseur niet gebleken dat er sprake is van enige vorm van voorzienbaarheid.

4 Planologische vergelijking en schadeanalyse

Nu geen sprake is van voorzienbaarheid dient beoordeeld te worden of voor aanvrager met (de inwerkingtreding van) de omgevingsvergunning "Stiphout-Gerwenseweg 52", een planologisch nadeliger situatie is ontstaan met een waardeverminderend effect op zijn eigendom, plaatselijk bekend als 5.1.2e te Helmond.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat bij de vergelijking van de verschillende planologische regimes in beginsel moet worden uitgegaan van 'planmaximalisatie'. Dit houdt in dat de schadeanalyse moet plaatsvinden aan de hand van een vergelijking tussen de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het 'oude' en 'nieuwe' planologische regime, ongeacht de vraag of verwezenlijking van die maximale mogelijkheden daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of zal plaatsvinden. De gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties spelen bij de beoordeling van een planschadeclaim dan ook géén rol in de planvergelijking. Alleen onder zeer uitzonderlijke omstandigheden moet van voornoemd uitgangspunt worden afgeweken.⁴ Dergelijke omstandigheden doen zich voor wanneer invulling van de maximale mogelijkheden dermate onwaarschijnlijk is, dat dit met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid als niet reëel is aan te merken.⁵ Bij de maximale invulling moet dan ook uitgegaan worden van de voor aanvragers meest ongunstige invulling, ook als die meest ongunstige invulling niet de meest voor de hand liggende is. Binnenplanse flexibiliteitsbepalingen (o.a. afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) blijven overigens, zolang niet verwezenlijkt, bij de planvergelijking buiten beschouwing. Dit is omdat de bepalingen van o.a. een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en/of een planwijziging in gevolge artikel 6.1 lid 2 jo. 3.6 Wro/2.1 lid 1 sub c Wabo, in voorkomend geval zelfstandige grondslagen voor (een aanvraag om tegemoetkoming in) planschade vormen.⁶

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat bij de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, die een mogelijke aanspraak op een tegemoetkoming in planschade met zich meebrengt, in geval het gesteld schadelijgend object een woning (met aan- en toebehoren) betreft onder meer de volgende factoren betrokken moeten worden:

- aantasting van het uitzicht;
- verminderde dag- en zonlichttoetreding, toegenomen schaduwhinder;
- intensivering van de woon- en leefomgeving;
- privacy vermindering;
- geluid-, licht- en geurhinder;
- wijziging verkeerssituatie, toename parkeerhinder;
- verminderde ligging c.q. situeringswaarde.

⁴ Zie ABRvS 9 september 2009, zaaknummer 200808830/1/H2, inzake gemeente Castricum en ABRvS 29 april 2009, zaaknummer 200806687/1/H2, inzake gemeente Hof van Twente.

⁵ Zie ABRvS 24 augustus 2011, zaaknummer 201100142/1/H2, inzake gemeente Drechterland en ABRvS 1 februari 2012, zaaknummer 201105541/1/A2, inzake gemeente Hof van Twente.

⁶ Zie ABRvS 17 augustus 2011, zaaknummer 201012871/1/H2, inzake gemeente Horst aan de Maas en ABRvS 1 augustus 2012, zaaknummer 201108638/1/A2, inzake de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

4.1 Schadeanalyse

Er zal een vergelijking gemaakt worden tussen het 'oude' en 'nieuwe' planologische regime, bestaande uit het bestemmingsplan "Stiphout" en de verleende omgevingsvergunning "Stiphout-Gerwenseweg 52". De omgevingsvergunning is verleend om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. De overige voorschriften van het bestemmingsplan blijven verder gewoon gelden voor de betreffende gronden.

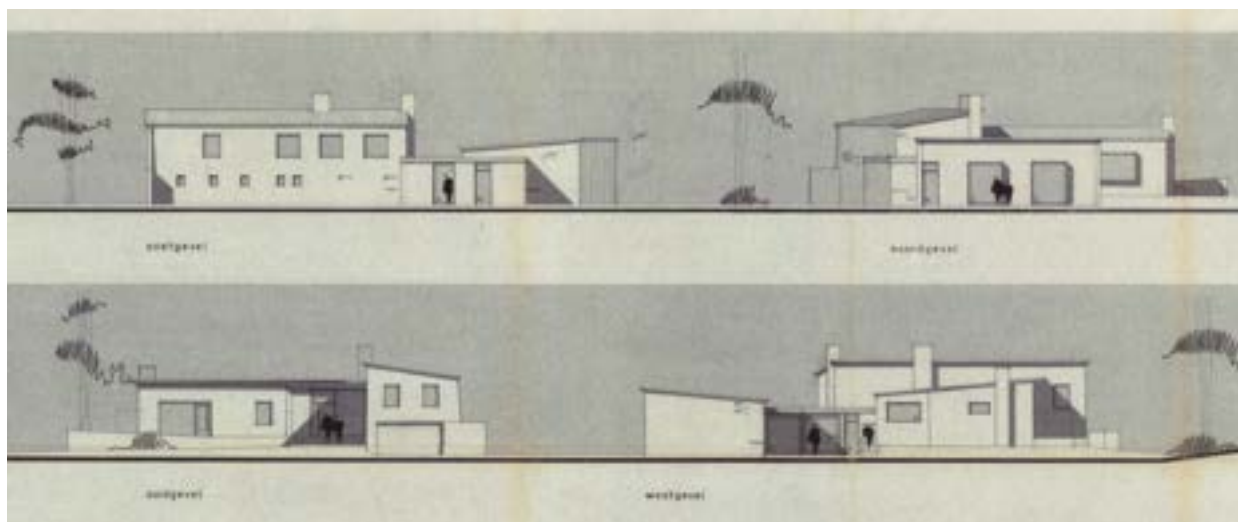
Het perceel met woning van aanvrager ligt ten westen van het plangebied. Vanuit de achtergevel van de woning en achtertuin is er zicht op het plangebied. Het plangebied omvat twee percelen aan de noordzijde van de Gerwenseweg. Op het zuidelijke perceel, dat aan de straat grenst, is in de huidige situatie woonbebouwing aanwezig. Deze zal in het kader van de ontwikkeling geheel worden gesloopt. Het noordelijk perceel is onbebouwd. Zie onderstaande feitelijke weergave van het woonperceel van aanvrager (blauwe pijl) en het plangebied (rode pijl) (luchtfoto: oude situatie 2020, nieuwe situatie 2025).



Figuur 6: Luchtfoto van de feitelijke situatie voor en na inwerkingtreding omgevingsvergunning.

4.1.1 T.a.v. de bebouwingsmogelijkheden

Onder het oude planologische regime hadden de plangronden de bestemming 'Wonen' met op het zuidelijke perceel, dat aan de straat grenst, een bouwvlak waarbinnen een woning gerealiseerd mocht worden. Dit bouwvlak had een oppervlakte van circa 400 m². De kortste afstand van aanvragers perceel tot het bouwvlak bedroeg circa 13,5 meter. Het planologisch regime maximaal invullende, moest rekening gehouden worden met wat maximaal per bouwvlak mogelijk was. In de regels is opgenomen dat het bestaande aantal woningen en het bestaande woningtype gehandhaafd dienden te blijven. De bestaande woningbouw binnen het plangebied bestond uit één vrijstaande woning. Deze kon op een kortste afstand van circa 30 meter van de achtergevel van de woning van aanvrager worden gerealiseerd. Het aantal bouwlagen, de maximale goothoogte, de maximale bouwhoogte, de kapvorm en de dakhelling mocht eveneens niet afwijken van de voorheen bestaande situatie. De bestaande bebouwing bestond deels uit één woonlaag (bouwhoogte tot 3,1 meter) en deels uit twee woonlagen met een lessenaarskap (bouwhoogte tot 6 meter). Zie onderstaande figuur.



Figuur 7: Uitsnede tekeningen oude situatie (zie ook **bijlage 7**)

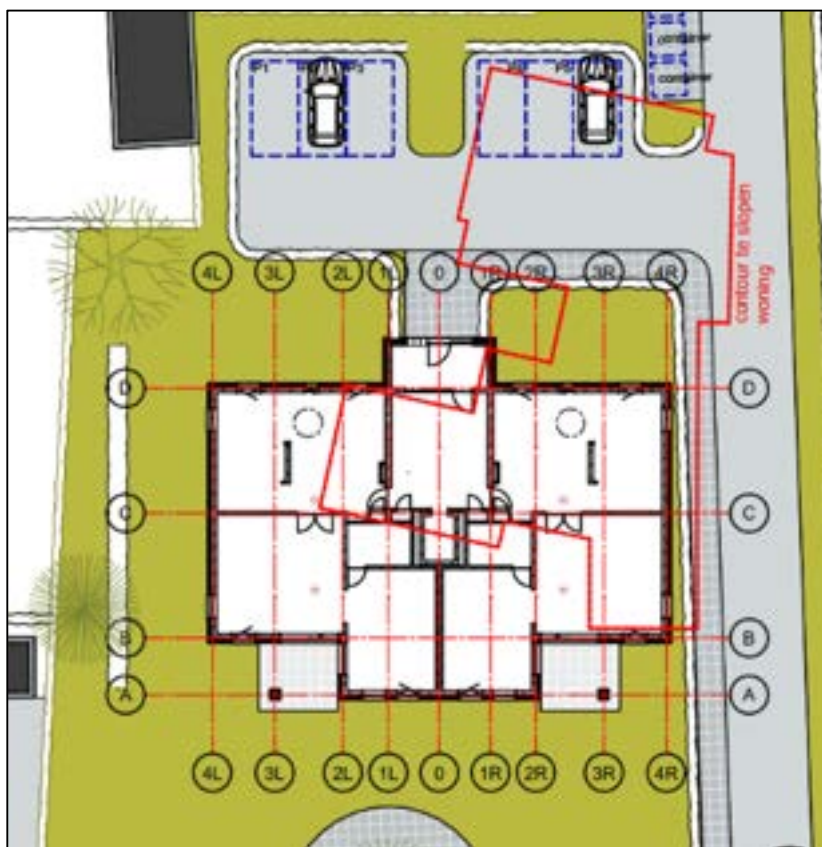
De bouwgrens mocht alleen worden overschreden voor de realisatie van een erker.

Binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mochten daarnaast aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. De gezamenlijke oppervlakte hiervan buiten het bouwvlak mocht per woning in ieder geval 60 m² zijn. Hiervoor gold wel dat er maximaal 40% van het bij de woning behorende bouwvlak tot een maximum van 150 m² en in ieder geval een oppervlakte van 25 m² van het bouwvlak onbebouwd moest blijven. De bijgebouwen dienden minimaal 3 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd en minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Bij een vrijstaande woning gold immers, dat wanneer de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens meer dan 4 meter bedroeg, deze afstand minimaal 1 meter moest zijn. In het plangebied was de betreffende afstand meer dan 4 meter. De maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedroeg 3 meter, zij het dat de bouwhoogte mocht worden vermeerderd met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot een maximum van 6 meter. Op een afstand van circa 17 meter vanaf de achtergevel van de woning en 1 meter van het perceel van aanvrager kon dan ook een bijgebouw worden gerealiseerd met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4 meter. Op grotere afstand van de zijdelingse perceelsgrens mocht de hoogte van het bijgebouw hoger zijn dan 4 meter, oplopend tot maximaal 6 meter.

Verder mochten er erf- en terreinafscheidingen gerealiseerd worden waarvan de hoogte niet meer dan 1 meter mocht bedragen voor de voorgevelrooilijn. Minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mocht de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter zijn. Daarbij waren vlaggenmasten tot een hoogte van 5 meter toegestaan en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 3 meter.

Onder het nieuwe planologische regime is het mogelijk om in afwijking van het bestemmingsplan een appartementengebouw te realiseren. De invulling van de gronden moet plaatsvinden conform de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen en voorschriften.

De omgevingsvergunning maakt het mogelijk om op kortste afstand van circa 8 meter van aanvragers perceel een appartementencomplex te realiseren met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,1 en 10,1 meter. Het complex kent een breedte van 24 meter en een diepte van 16,2 meter. Het bouwplan voorziet eveneens in de aanleg van buitenruimten op het perceel, inclusief de realisatie van een bijgebouw met zes privé garages en zes parkeerplaatsen op eigen terrein. Op het noordelijk perceeldeel is een complex met zes privé garageboxen voorzien. De overige voorschriften van het bestemmingsplan blijven verder gewoon gelden voor de betreffende gronden. Zie hieronder een uitsnede van de inrichtingstekening van het nieuwe bouwplan waarop de contour van de voorheen aanwezige woning is weergegeven.



Figuur 8: Uitsnede inrichtingstekening met contour voorheen aanwezige woning.

NB Ten aanzien van de mogelijkheid om vergunningsvrij te bouwen bij het nieuwe appartementencomplex wordt het volgende opgemerkt. Onder verwijzing naar de uitspraken ABRvS 2 september 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BJ6678 en ABRvS 28 november 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY4421 en ABRvS 23 mei 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1682 heeft de Afdeling bepaald dat de in de nieuwe situatie bestaande mogelijkheid om vergunningvrij bebouwing op de gronden van het plangebied op te richten, terwijl dat zonder de planologische verandering, gelet op de bestemming van het plangebied in de oude situatie, niet mogelijk was, buiten beschouwing moet worden gelaten. In artikel 6.1 van de Wro zijn de

oorzaken van planschade limitatief opgesomd. In die bepaling is artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) niet genoemd. De mogelijkheid om vergunningsvrij te bouwen, als bedoeld in artikel 2 van bijlage II van het Bor, is een gevolg van de destijds gemaakte keuze van de wetgever en kan niet aan de omgevingsvergunning worden toegerekend. Dit betekent dat de mogelijkheid om vergunningsvrij te bouwen niet bij de planologische vergelijking dient te worden betrokken.

De beide planologische regimes vergelijkende, kan worden geconcludeerd dat de bebouwingmogelijkheden onder het nieuwe planologische regime zijn toegenomen. Aanvrager wordt onder het nieuwe planregime in oostelijke richting op een kortste afstand van circa 8 meter van zijn perceel geconfronteerd met een appartementencomplex met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,1 en 10,1 meter. Dit betreft een grotere goot- en bouwhoogte, oppervlakte en bouwmassa dan waarvan in de oude situatie op die afstand sprake kon zijn. Voorheen kon aanvrager binnen het plangebied op een kortste afstand van circa 13,5 meter ten oosten van zijn perceel geconfronteerd worden met een kleiner (hoofd)gebouw met een maximale bouwhoogte van 3,1 tot 6 meter. De nieuwe bebouwing leidt dan ook tot een verruiming van de bouw mogelijkheden. Onderzocht dient te worden of deze toename in bebouwingmogelijkheden ook leidt tot een verdergaande uitzichtaantasting voor aanvrager.

Betreffende het uitzicht wordt overwogen dat de woning van aanvrager met de achtergevel en tuin georiënteerd is op het plangebied. Vanuit de woning bestaat vanuit meerdere gevelopeningen zicht op het plangebied en eveneens vanuit de tuin. Onder het oude planregime kon aanvrager in oostelijke richting op een kortste afstand van circa 13,5 meter van zijn perceel en circa 29,5 meter van zijn woning zicht hebben op (hoofd)bebouwing van 3,1 tot 6 meter hoog, waarbij het lage gedeelte aan de zijde van aanvragers perceel was gelegen. Onder het nieuwe planregime kan aanvrager in oostelijke richting op een kortste afstand van circa 8 meter van zijn perceel en circa 24 meter van zijn woning zicht hebben op forse (hoofd)bebouwing tot 10,1 meter hoog. De bebouwing die thans mogelijk is geworden kan het uitzicht dan ook meer beperken dan voorheen mogelijk was. Gelet op de situering van de nieuwbouw, de bouwmassa en toegenomen goot- en bouwhoogte, is de adviseur van oordeel dat daardoor aanvragers uitzichtsituatie is aangetast. Het uitzicht vanuit de gevelopeningen van de woning en vanuit de tuin is in nadelige zin gewijzigd. Met de mate van aantasting van de uitzichtmogelijkheden dient wel rekening te worden gehouden met de voorheen toegestane bouw mogelijkheden binnen het plangebied. Gelet op de afstand en situering tot de nieuwbouw, de maximale goot- en bouwhoogte en de bebouwing die reeds onder het oude planologische regime mogelijk was, dient de mate van uitzichtaantasting per saldo als 'middelzwaar' te worden aangemerkt. Hierbij heeft de adviseur ook rekening gehouden met het verplichte beplantingsplan en de aanwezige (groenblijvende) beplanting op aanvragers perceel. Deze beplanting biedt echter geen volledig afschermdende werking.

Enig doch gering verlies van zonlichttoetreding in de woning, dan wel een hinderlijke toename van meer schaduwwerking in de tuin, als gevolg van de planologische wijziging, acht de adviseur gelet op de afstand tot de nieuwbouw, de bouwhoogte en de baan van de zon aannemelijk. Op bepaalde tijden in het jaar zal het nieuwe wooncomplex op delen van de dag

zorgen voor meer schaduwwerking, voornamelijk in de achtertuin van aanvrager. Dit is met name wanneer de zon laag staat. Aanvrager was onder het oude planologische regime echter niet geheel gevrijwaard van schaduwwerking door de (planologisch gezien) reeds mogelijke bebouwing en beplanting. Hierdoor kon al sprake zijn van enige schaduwwerking.

NB Groenblijvende beplanting op het perceel van degene die om een tegemoetkoming in planschade verzoekt mag worden meegewogen als schadebeperkende factor. Hiervoor kan aanleiding bestaan, zoals de Afdeling heeft geoordeeld in onder meer de uitspraken van 18 mei 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1424 en 30 mei 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA6013. In een dergelijk geval dient dan wél vast te staan dat de beplanting groenblijvend is. Van coniferen, zoals aanwezig op aanvragers perceel, staat vast dat ze winterhard en groenblijvend zijn.

4.1.2 T.a.v. de gebruiksmogelijkheden

Onder het oude planologische regime waren de plangronden bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming konden de gronden gebruikt worden om te wonen. Er was één bouwvlak waar in totaal één vrijstaande woning gerealiseerd kon worden. De woning kon onder voorwaarden ook gebruikt worden voor een aan huis verbonden beroep. Detailhandel was alleen als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan wanneer sprake was van een direct verband met de betreffende beroepsuitoefening. Bij een aan huis verbonden beroep kan gedacht worden aan het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend niet zijnde een kapper, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat uitsluitend door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt.

De gronden konden tevens worden gebruikt voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, leidingen, water, (overkluisde) waterlopen, wateropvang-, infiltratie- en parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen.

Onder het nieuwe planologische regime kunnen de gronden eveneens gebruikt worden ten dienste van wonen, echter is thans het gebruik voor een zestal appartementen toegestaan. De appartementen zullen worden gerealiseerd in een bouwvolume (vrijstaande villa) bestaande uit drie bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag bestaat uit een kapconstructie (vormgegeven als een mansardedak). Per bouwlaag zijn twee appartementen aanwezig. De appartementen zijn aan de zuidelijke, naar de Gerwenseweg gekeerde zijde, voorzien van loggia's en raampartijen. Aan de overige zijden zijn (dak)raampartijen en dakkapellen voorzien. De ramen van het hoofdgebouw moeten aan de westkant (aan de zijde van de woning van aanvrager) op de tweede en derde woonlaag worden uitgevoerd in zichtbelemmerend glas. Daarbij is aan de omgevingsvergunning de verplichting opgenomen dat de nieuwe woningen alleen in gebruik mogen worden genomen als het bij de vergunning behorende erfbeplantingsplan van 8 juni 2022, versie 1.0., is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden, waarbij de leibeuken aan de westzijde een minimale hoogte van zes meter hebben. Lediging van de afvalcontainers dient plaats te vinden aan de voorzijde van de weg ten westen van inrit.

Het bouwplan voorziet eveneens in de aanleg van buitenruimten op het perceel, inclusief de realisatie van een bijgebouw met zes privé garages en zes parkeerplaatsen op eigen terrein.

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via een oprit aan de oostelijke kant van het perceel, die leidt tot een parkeerplaats met zes parkeerplaatsen aan de noordelijke achterzijde van het woongebouw. Hier bevindt zich ook de entree met het trappenhuis en de lift. Op het noordelijk perceeldeel is een complex met zes privé garageboxen voorzien.

De gebruiksmogelijkheden vergelijkende merkt de adviseur het volgende op. Onder zowel het oude planologische regime als onder het nieuwe planologische regime kunnen de gronden gebruikt worden om te wonen. Voor woningen geldt dat deze gedurende de gehele dag voor activiteiten gebruikt kunnen worden. Er kan dan ook sprake zijn van een intensief en permanent gebruik van de gronden. In de woonbebouwing zijn thans meer woningen in de vorm van appartementen mogelijk dan onder het oude planologische regime. Dit leidt echter niet per definitie tot een toename van het aantal bewoners op de planlocatie. In het oude regime kon het woonhuis worden bewoond door een gezin, waarbij geen beperking is opgelegd in de gezinsgrootte. De intensiteit van het nieuwe woongebruik wijkt derhalve qua omvang niet af van een groot gezin. De nieuwe bebouwing is zowel qua bouwmassa als bouwhoogte wel toegenomen en kan op kortere afstand van de woning van aanvrager worden gerealiseerd. Gelet op de toegenomen bouwmassa, goot- en bouwhoogte alsmede de kortere afstand van de woning en het perceel van aanvrager, vindt er wel in enige mate een intensivering van de woon- en leefomgeving plaats. Omdat er al sprake kon zijn van een intensief en permanent gebruik van de gronden gaat het hier echter om een geringe verslechtering.

Ten aanzien van privacyhinder oordeelt de adviseur als volgt. Gelet op de kortere afstand van de (hoofd)bebouwing op het perceel van aanvrager, de toegenomen bouwhoogte met drie verdieplingslagen (en daarmee mogelijk meer inkijk op het perceel en in de woning van aanvrager) en de toename in het aantal wooneenheden, acht de adviseur een toename van de privacyhinder aannemelijk. Aan de omgevingsvergunning is weliswaar het voorschrift verbonden dat de ramen van het hoofdgebouw aan de westkant (de zijde van aanvragers perceel) op de tweede en derde woonlaag uitgevoerd dienen te worden in zichtbelemmerend glas, maar de bouwtekeningen schrijven aan de westzijde op de tweede verdieping draaikiepramen voor en op de derde verdieping (in de kap) tuimelramen. Voor al deze ramen geldt aldus dat deze opengezet kunnen worden, waardoor in dat geval vanuit deze ramen alsnog zicht kan bestaan op het perceel en woning van aanvrager. Desalniettemin reduceert het zichtbelemmerende glas in enige mate de privacyhinder. Dat geldt ook voor het erfbeplantingsplan dat moet worden gerealiseerd, beheerd en in stand moet worden gelaten. Hierin is onder meer voorgeschreven dat de leibeuken aan de westzijde een minimale hoogte van zes meter moeten hebben. Daarbij overweegt de adviseur dat aanvrager onder het oude planologische regime niet geheel gevrijwaard was van privacyhinder. Gelet op het voorgaande en hetgeen onder het oude planologische regime mogelijk was, is de adviseur van oordeel dat de toename van privacyhinder als 'middelzwaar' moet worden gekwalificeerd. Hierbij heeft de adviseur tevens rekening gehouden met de ligging van aanvragers woning nabij andere woningen en de (groenblijvende) beplanting die in enige mate een afschermende werking biedt.

Ten aanzien van licht- en geluidhinder oordeelt de adviseur als volgt. Door de realisatie van het appartementencomplex is een toename van licht- en geluidhinder niet uit te sluiten. Zo

kan vanuit de gevelopeningen van de nieuwbouw lichthinder ontstaan alsmede van de koplampen van de auto's die zich op het terrein begeven. Echter, kon in de oude planologische situatie deze vorm van hinder van koplampen zich reeds voordoen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het verplichte beplantingsplan dat de hinder van licht in enige mate reduceert. Gelet hierop en rekening houdend met de situering en afstand van het appartementencomplex tot het perceel en de woning van aanvrager, dient de mate van lichthinder als 'gering' te worden aangemerkt.

Wat betreft geluidhinder overweegt de adviseur dat door de realisatie van het appartementencomplex, inclusief bijgebouwen en parkeerplaatsen, geluidhinder kan ontstaan voor aanvrager, inherent aan het gebruik voor wonen. Hier staat echter tegenover dat het plangebied onder de oude planologische situatie reeds kon worden gebruikt voor wonen en bijbehorende voorzieningen en activiteiten. Weliswaar neemt de gebruiksintensiteit van de bestemming in enige mate toe, maar de met de nieuwe woonsituatie gepaarde activiteiten zijn vergelijkbaar met de activiteiten die op grond van het bestemmingsplan reeds rechtstreeks toegestaan waren. Zo neemt het aantal wooneenheden weliswaar toe (van één naar zes), maar dit leidt niet per definitie tot een toename van het aantal bewoners op de planlocatie. De intensiteit van het nieuwe woongebruik wijkt qua omvang niet af van een groot gezin. Daar komt bij dat het perceel van aanvrager is gelegen in een woonwijk, wat reeds geluidhinder met zich meebrengt. Alles overwegende is de adviseur van oordeel dat de toename van geluidhinder als 'gering' moet worden aangemerkt.

Wat betreft de wijziging van de verkeerssituatie en toename van parkeerhinder oordeelt de adviseur het volgende. Het plangebied wordt ontsloten via de Gerwenseweg. Deze ontsluiting voert derhalve niet langs aanvragers perceel. Planologisch gezien is dit ook niet mogelijk. Als gevolg van het plan (zes appartementen waar voorheen één woning was toegestaan) kan het aantal verkeersbewegingen ter plaatse van en rondom het plangebied wel in enige mate toenemen. De mate van toename van de verkeersbewegingen dient echter per saldo als verwaarloosbaar te worden aangemerkt. Immers, ligt aanvragers woonperceel al aan en bij meerdere verkeersvoorzieningen binnen een bestaand woongebied, waardoor al hinder van verkeer is te dulden. Daarnaast kon onder het oude planregime ook sprake zijn van verkeersbewegingen van en naar en binnen het plangebied. Ten aanzien van de parkeerbewegingen wordt opgemerkt dat het plangebied zelf voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein biedt, zodat er planologisch gezien ook geen sprake zal zijn van meer parkeerdruk in de straat van aanvragers dan wel in de omgeving.

De adviseur acht tot slot dat er in 'geringe' mate sprake is van een verslechtering van de situeringswaarde. Hiertoe is overwogen dat de bebouwingsmogelijkheden zijn toegenomen binnen het plangebied waardoor de woning van aanvrager aan de achterzijde meer ingeklemd komt te liggen. Wel is het bouwplan in lijn met de woonbestemming, waardoor de omgevingskarakteristiek slechts in lichte mate is veranderd voor aanvrager. Het perceel van aanvrager was immers reeds onderdeel van een meer omvattend woongebied. Voor zover sprake is van aspecten zoals uitzicht, privacy e.d. wordt aangegeven dat deze al zijn verwerkt in voornoemde schadeaspecten.

Dat er nog andere schadefactoren van toepassing zijn op aanvrager zijn perceel is de adviseur niet gebleken.

4.2 Conclusie

Het voorgaande overwegende is de adviseur van oordeel dat de inwerkingtreding van het nieuwe regime planologisch nadeel met zich meebrengt voor aanvrager, in de vorm van een middelzware toename van uitzichthinder, een geringe toename van schaduwhinder, een middelzware toename van privacyhinder, een geringe toename van licht- en geluidhinder en een gering verminderde situeringswaarde. Deze schade wordt door de adviseur in zijn totaliteit gekwalificeerd als '(middel)zwaar'. Het is aan de taxateur om te bepalen of dit nadeel het normaal maatschappelijk risico te boven zal gaan.

5 Schadewaardering

De taxateur heeft de planschade gewaardeerd voor de bepaling van de hoogte van de eventuele tegemoetkoming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Uitgangspunt voor de taxatie zijn de conclusies uit de planvergelijking die eerder in dit rapport is beschreven. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste conclusies van de taxatie weergegeven. Het volledige taxatierapport is opgenomen als **bijlage 9**.

De taxateur volgt bij zijn taxatie de eisen van de International Valuation Standards (IVS), het wettelijk kader, de jurisprudentie en de bestendige uitvoeringspraktijk die onder deskundigen voor planschadetaxaties gebruikelijk is. Het taxatierapport is opgemaakt volgens het model 'Taxatierapport woonruimte, versie januari 2024'. Dit modelrapport is het resultaat van een samenwerking tussen banken en andere geldverstrekkers, NHG, NRVt, NVM, Vastgoedpro en VBO. Het rapport wordt beheerd door Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

5.1 Doel en gebruik van de taxatie

Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde van de onderstaande onroerende zaak, hierna aangeduid als 'het object' voor en na inwerkingtreding van het nieuwe planologisch regime.

Object: 5.1.2e te Helmond

De taxatie kan uitsluitend gebruikt worden door de opdrachtgever en de aanvrager planschade voor de bepaling van de hoogte van de eventuele tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

5.2 Getaxeerde schade

De taxatie is gedaan naar de onderstaande waardepeildatum, waarop het nieuwe planologische regime in werking is getreden. De taxateur heeft eerst de marktwaarde van het object vastgesteld zoals die was voorafgaande aan de planologische wijziging. Vervolgens heeft hij een inschatting gemaakt van de invloed van het vastgestelde planologische nadeel op de waarde en heeft hij de marktwaarde na de planologische wijziging bepaald. De planschade is het verschil tussen beide waarden.

Waardepeildatum taxatie: 27 augustus 2022

Naar het oordeel van de taxateur kan de marktwaarde van het object als volgt worden vastgesteld.

Uitgaande van de planologische situatie voor inwerkingtreding van het schadeveroorzakende planologische regime:

€ 5.1.2e
(zegge: 5.1.2e euro)

Uitgaande van de planologische situatie na inwerkingtreding van het schadeveroorzakende planologische regime:

€ 5.1.2e
(zegge: 5.1.2e euro)

De waardevermindering/planschade van het object ten gevolge van het besluit, is het verschil tussen de bovenstaande waarden:

€ 5.1.2e
(zegge: 5.1.2e euro)

6 Normaal maatschappelijk risico

De huidige planschaderegeling ex Afdeling 6.1 Wro gaat niet uit van volledige 'vergoeding van planschade', maar van 'tegemoetkoming in planschade'. Er bestaat op grond van artikel 6.1 Wro dan ook geen aanspraak op een vergoeding van de gehele schade ten gevolge van in het artikel genoemde besluiten. Alleen die schade komt voor tegemoetkoming in aanmerking, die uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het 'maatschappelijk risico' dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen. Welke schade exact onder dit normaal maatschappelijk risico valt is in de rechtspraktijk nader uitgekristalliseerd.

Ingevolge artikel 6.2, eerste lid, van de Wro, blijft binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager. Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder b, blijft in ieder geval voor rekening van de aanvrager schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval (zie de Afdelingsuitspraak van 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7254). Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen (uitspraak van de Afdeling van 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7254). In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het in een reeks van jaren gevoerde planologische beleid past (uitspraak van de Afdeling van 13 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:986). Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel (uitspraak van de Afdeling van 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7254).

De omstandigheid dat de schadeveroorzakende planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, betekent op zichzelf nog niet dat de gevolgen van de ontwikkeling geheel onder het normale maatschappelijke risico vallen (uitspraak van de Afdeling van 4 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2009). In dit verband komt tevens betekenis toe aan het antwoord op de vraag of de schade in de vorm van waardevermindering onevenredig is in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak. Dit zijn verschillende aspecten die bij de beoordeling van het normale maatschappelijke risico worden betrokken en elkaar niet uitsluiten (uitspraak van de Afdeling van 4 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2009).

Bij waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, is een waardevermindering tot vijf

procent van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten. Dit betekent dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak in deze categorie gevallen in beginsel tot het normale maatschappelijke risico van de aanvrager behoort (uitspraak van de Afdeling van 2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:530).

Bij uitspraak van 8 augustus 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2620) heeft de Afdeling overwogen dat de 5%-drempel zoals die is aanvaard in de bovengenoemde uitspraak van 2 maart 2016, ook als uitgangspunt moet worden genomen indien het plangebied geen zuivere inbreidingslocatie is, maar tevens de kenmerken van een uitbreidingslocatie vertoont.

De vaststelling van de omvang van het normaal maatschappelijk risico is in de eerste plaats aan het bestuursorgaan, dat daarbij beoordelingsruimte toekomt (uitspraak van de Afdeling van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4668).

Uit bovenstaande uitspraken blijkt dat de volgende vragen relevant zijn voor het beoordelen van het normaal maatschappelijk risico:

1. Kan de gewraakte ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd?
2. Had de aanvrager om planschade met de ontwikkeling rekening te houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen?
3. Past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?
4. Past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid van de gemeente?
5. Wat is de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden en de afstand tot aanvrager onroerende zaak?
6. Wat is de aard en omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel?

6.1 Beoordeling normaal maatschappelijk risico

Hieronder worden de voorgaande vragen (in onderlinge samenhang) toegepast op de onderhavige casus.

Normale maatschappelijke ontwikkeling?

In zijn algemeenheid kan worden aangegeven dat ontwikkelingen op zowel inbreidingslocaties als uitbreidingslocaties ten behoeve van woningbouw in beginsel als normale maatschappelijke ontwikkeling dienen te worden aangemerkt. 'Abnormale' ontwikkelingen zullen immers veelal geen doorgang vinden. De adviseur is van oordeel dat de onderhavige planlocatie een inbreidingslocatie betreft. Immers, gelet op de bebouwing rondom de plangronden schuift de rand van de bebouwing door de woningbouwontwikkeling niet verder op. Dergelijke

inbreidingslocaties komen veelvuldig voor in een dorps- of stedelijke omgeving, zodat sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling.

In de lijn der verwachtingen?

Of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag dient conform de jurisprudentie (o.a. ABRvS 2 maart 2016, AB2016/215) te worden gekeken naar de *structuur van de omgeving* en het *gemeentebeleid*.

De ruimtelijke structuur van de omgeving

Om vast te stellen of sprake is van een ontwikkeling die naar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving past, is de voorheen geldende bestemming van de binnen het plangebied gelegen gronden niet doorslaggevend. De vraag is eerder of de nieuwe planologische ontwikkeling aansluit bij de planologische structuur van de omgeving.⁷ Het plangebied ligt westelijk in Stiphout, een wijk in de stad Helmond. Het plangebied bestaat uit twee percelen (samen circa 3.427 m²) en wordt aan de zuidzijde ontsloten via de Gerwenseweg. Aan de west-, noord- en oostzijde is het plangebied omsloten door omliggende (woon)percelen. Het bestaande aantal woningen en het bestaande woningtype dient conform het geldende bestemmingsplan "Stiphout" gehandhaafd te blijven en de toegestane goot- en bouwhoogten zijn gelimiteerd tot de maatvoering van de bebouwing, zoals die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig was. De bebouwing langs de Gerwenseweg bestaat overwegend uit grondgebonden vrijstaande woningen met twee bouwlagen met kap, op ruime kavels. Het patroon van vrijstaande woningen op ruime kavels zet zich door aan de west-, noord- en oostzijde van het plangebied. Ter hoogte van het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van de Gerwenseweg een bedrijfsbestemming waarbinnen feitelijk een autobedrijf en een zeefdruk- en borduurstudio is gevestigd. In de omgeving van het plangebied bevinden zich nog een aantal geregistreerde ondernemingen, zoals een schoonheidssalon en een autorestaurateur. Deze hebben echter geen formele bedrijfsbestemming en dienen als bedrijf aan huis te worden gekenmerkt. De ontwikkeling voorziet in de bouw van een vrijstaande villa waarin zes luxe appartementen zijn opgenomen, verdeeld over drie bouwlagen. De bovenste bouwlaag is vormgegeven als een mansardedak. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6,1 en 10,1 meter. De woningbouw in de vorm van een appartementencomplex sluit niet geheel aan bij de ruimtelijke structuur van de omgeving. Het appartementencomplex wijkt qua volume af van de woningen daaromheen. Het vorenstaande overwegende past naar het oordeel van de adviseur de ontwikkeling naar haar aard en omvang wel deels, maar niet volledig binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.

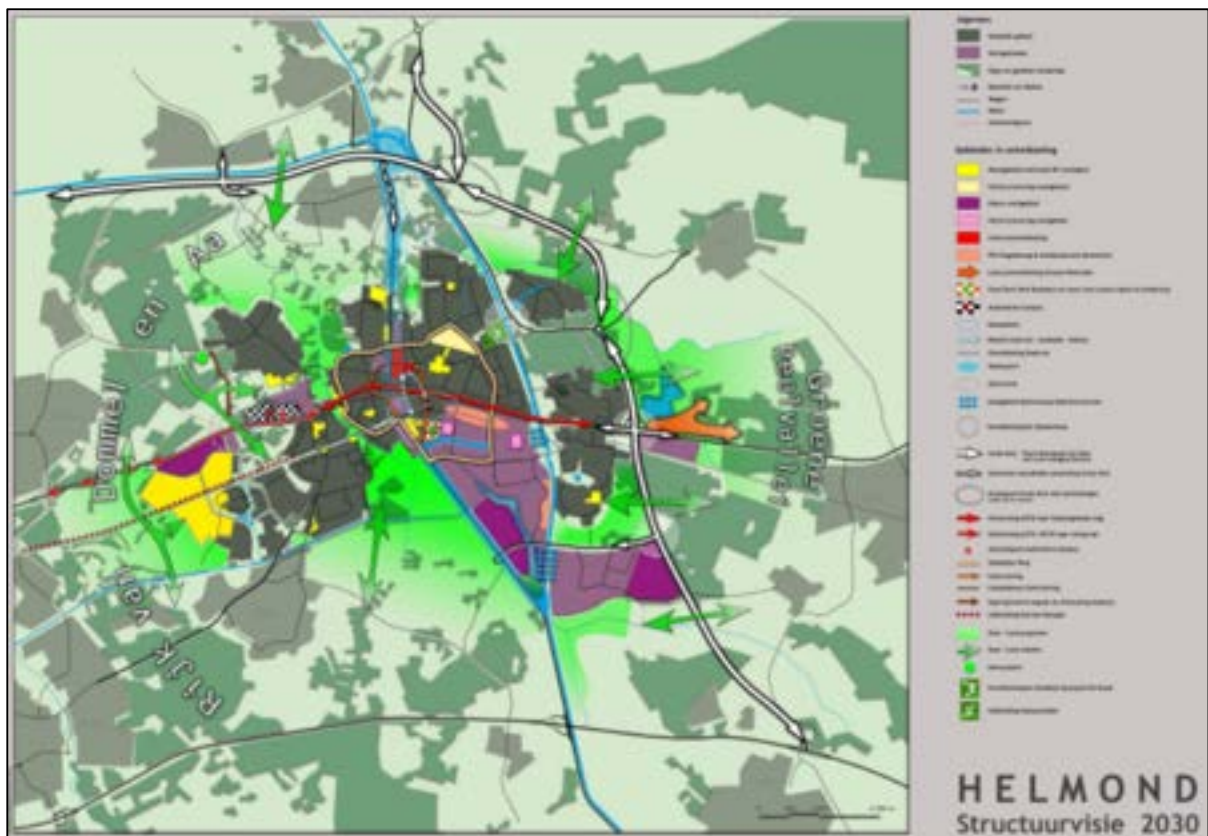
Het gevoerde planologische beleid van de gemeente

Structuurvisie Helmond 2030

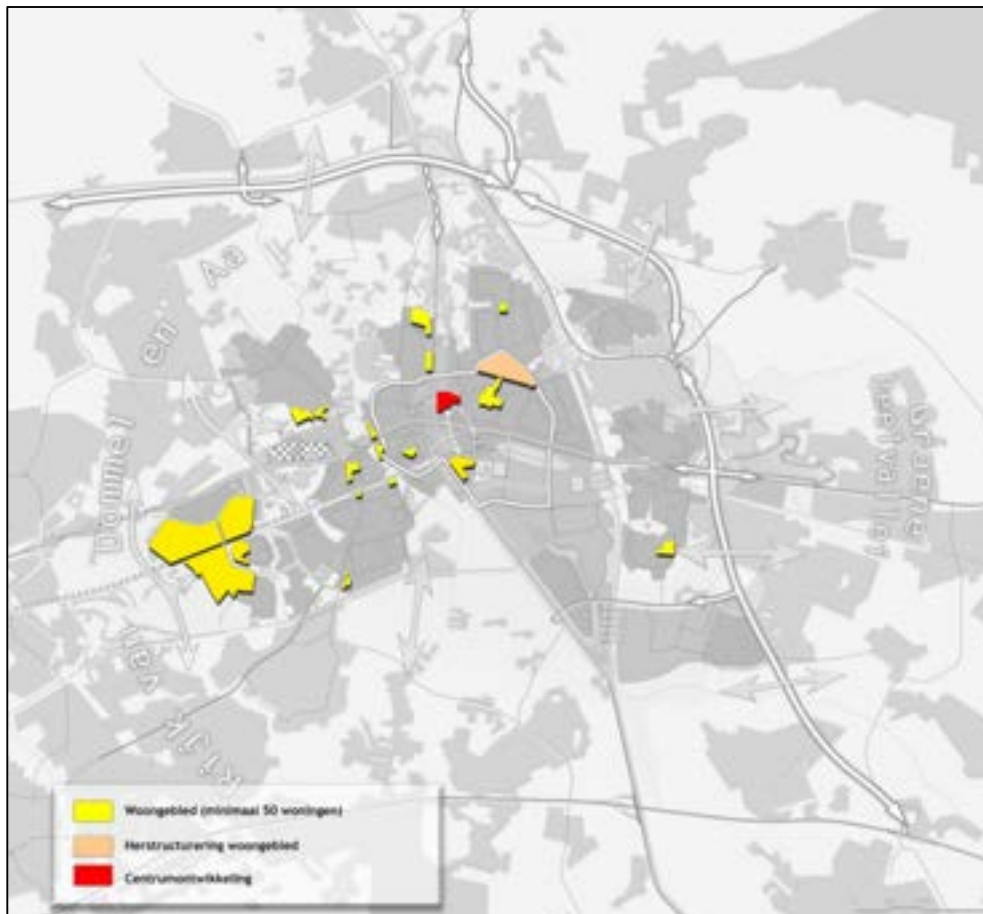
In de structuurvisie Helmond 2030 (vastgesteld op 4 februari 2014) is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2014-2030 globaal vastgelegd. In deze structuurvisie wordt genoemd dat er prioriteit moet worden gegeven aan grotere, reeds in ontwikkeling zijnde plannen en tegelijkertijd terughoudendheid betracht moet worden ten

⁷ Uitspraak van de Raad van State van 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2828.

aanzien van het realiseren van nieuwe, extra plancapaciteit. Geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen meer, maar projecten van beperkte omvang die inspelen op de vraag vanuit de directe omgeving. De betaalbaarheid van woningen speelt daarbij een belangrijke rol. Daarnaast gaat het om kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en een verdere positionering van wijken in het kader van de veranderende woningbehoefte. De woningvoorraad kan worden aangepast door sloop, onttrekkingen, het samenvoegen van woningen, het splitsen van woningen en het aanpassen aan de gewijzigde kwalitatieve vraag. De belangrijkste opgave in de woningvoorraad is gelegen in de transformatie van de huidige woningvoorraad naar de vraag en naar de specifieke eisen die de woonconsument van morgen aan de woning stelt. De kwalitatieve vraag verandert. De woningmarkt ging lange tijd ervan uit dat de traditionele eengezinswoning de beste gemeenschappelijke deler was. Deze tijd is voorbij. De woningvoorraad van de toekomst moet ruimte bieden aan de trends en veranderingen. Demografische veranderingen spelen hierbij een rol. Twee zaken die er hierbij uitspringen: vergrijzing en demografische krimp. Voor de vergrijzing van onze bevolking kan gewezen op effecten als de teruglopende doorstroming op de woningmarkt en het op termijn vrijkomen van een specifiek woningaanbod. Dit vraagt om een heroriëntatie op de woningvoorraad en de woningbouwopgave voor de toekomst. Het aanbod in nieuwbouw, maar vooral ook in bestaande voorraad en voorzieningen moet hierop inspelen. Uitgangspunt moet niet alleen zijn "kwaliteit gaat voor kwantiteit" maar ook "voeg niet toe wat in de bestaande woningvoorraad al voldoende beschikbaar is".



Figuur 9: Kaart behorende bij de structuurvisie Helmond 2030.



Figuur 10 : Afbeelding uit de structuurvisie m.b.t. aanwijzing gebieden woningbouw, herstructurering en centrumontwikkeling.

Ingevolge de structuurvisie Helmond 2030 is de wijk Stiphout, waar de planlocatie in is gelegen, niet specifiek aangewezen als herstructureringsgebied (zie figuur 10). Echter, zoals eerder vermeld is een concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen niet nodig om aan te kunnen nemen dat de ontwikkeling past binnen het reeks van jaren gevoerde beleid van de gemeente. Onderhavige ontwikkeling past in de ontwikkeling waarbij de woningvoorraad meegroeit met demografische ontwikkelingen en veranderende woonwensen. Het toevoegen van appartementen in Stiphout leidt tot meer diversiteit in een tamelijk eenzijdige voorraadopbouw. Het leidt tot vestigings- en doorstromingsmogelijkheden voor huishoudens die op zoek zijn naar deze woonvorm. De ontwikkeling past daarmee binnen de richtinggevende kaders van de structuurvisie Helmond 2030.

Woonvisie Helmond 2016-2020

De gemeenteraad van Helmond heeft op 10 mei 2016 de 'Woonvisie 2016-2020' vastgesteld. In de Woonvisie is opgenomen dat er geen nieuwe woningbouwcapaciteit kan worden aangemaakt op uitbreidingslocaties (buitengebied). Er moet een zorgvuldige afweging worden

gemaakt ten aanzien van inbreidings- en transformatielocaties. Uitgangspunt bij woningbouw is om een voldoende evenwichtige structuur van Helmond te creëren en te behouden. Daarom is het streven erop gericht binnen het totale woningbouwprogramma verschillende soorten locaties aan te bieden. Dit houdt in dat het woningbouwprogramma voor een derde deel herstructureringslocaties, een derde deel transformatielocaties en een derde deel uitleglocaties moet bevatten. Ingevolge de woonvisie blijkt dat de gemeente Helmond meer woningen wil realiseren door transformatielocaties te gebruiken. Onderhavige planontwikkeling omvat de transformatie van een vrijstaande bungalow naar de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex op een inbreidingslocatie. Naar het oordeel van de adviseur past de ontwikkeling dan ook binnen de kaders van de 'Woonvisie Helmond 2016-2020'.

Concluderend

Gelet op vorenstaande dient naar het oordeel van de adviseur onderhavige ontwikkeling als passend te worden geacht binnen het planologische beleid van de gemeente, dat bovendien een reeks van jaren werd gevoerd. De ontwikkeling past daarbij deels binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.

Wat is de afstand tussen aanvragers object en het plangebied?

Ten aanzien van de afstand van de ontwikkeling tot aan aanvragers onroerende zaak, kan worden opgemerkt dat aanvragers eigendom in de dichte nabijheid ligt van het plangebied. Als gevolg hiervan kan worden aangegeven dat de ontwikkeling zich in de directe invloedssfeer van aanvragers onroerende zaak bevindt. De afstand tot de ontwikkeling is echter niet dermate kort dat dit als een bijzondere omstandigheid dient te worden aangemerkt. Hierbij merkt de adviseur nog nadrukkelijk op dat de afstand geen zelfstandig criterium is bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico. Dit is omdat de omvang van de waardevermindering van de woning van aanvrager wordt bepaald door de afstand van de woningen tot de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Deze korte afstand moet bij de beoordeling van de waardevermindering van de woning worden meegenomen.⁸

Wat is de hoogte van de schade?

De schade bedraagt circa 7% van de waarde van aanvragers onroerende zaak. Van een geringe schade, en daarmee wellicht van een verwaarloosbare schade, is naar de mening van de adviseur geen sprake. De schade kan als substantieel worden beschouwd. Hierbij merkt de adviseur op dat ook de hoogte van de schade niet in de weg staat voor het toepassen van een hoger normaal maatschappelijk risico dan 2%. Ook hier geldt immers dat de omvang van het planologisch nadeel zich uit in de hoogte van het schadebedrag, zodat voor een extra correctie in de vorm van het achterwege laten van een verhoging van het normaal maatschappelijk risico bij een hoog schadebedrag geen aanleiding is.⁹

⁸ Zie o.a. ABRvS 2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:530.

⁹ Zie o.a. ABRvS 10 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3272.

6.2 Conclusie

Aan de hand van de hierboven beantwoorde vragen en gelet op de jurisprudentie kan naar het oordeel van de adviseur in onderhavig geval een hoger normaal maatschappelijk risico worden aangenomen dan het minimum van 2%.

Zoals reeds gesteld is in casu sprake van een normale maatschappelijke ontwikkeling, zijnde woningbouw op een inbreidingslocatie. Aangezien de ontwikkeling volledig past binnen het reeks van jaren gevoerde gemeentelijke beleid en daarbij deels past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving, acht de adviseur in dit geval een normaal maatschappelijk risico van 4% aangewezen.

Hiervoor verwijst de adviseur naar een uitspraak van 3 november 2021, waarin de Afdeling diverse handvatten heeft gegeven voor de toepassing van het normaal maatschappelijk risico.¹⁰ In deze uitspraak gaat de Afdeling specifiek in op de vraag in welke situatie welk drempelpercentage van toepassing is:

5%	Aan beide criteria (stedenbouwkundige structuur en gemeentelijk beleid) volledig voldaan
4%	Aan één criterium volledig voldaan en aan één criterium deels voldaan
3%	Aan één criterium volledig voldaan en aan één criterium niet voldaan, of aan beide criteria deels voldaan
2%	Aan één criterium deels en aan één criterium niet, of aan beide criteria niet voldaan

In onderhavig geval leidt de berekening van het normaal maatschappelijk risico tot een bedrag van (4% van € 5.1.2e) = € 5.1.2e dat in mindering moet worden gebracht op het gewaardeerde planschadebedrag zoals aangegeven in hoofdstuk 5 van deze rapportage. Het voor tegemoetkoming in aanmerking komende gedeelte van de door aanvragers geleden planschade bedraagt zodoende (€ 5.1.2e minus € 5.1.2e).

€ 24.900,--

(zegge: vierentwintigduizend negenhonderd euro)

¹⁰ Zie ABRvS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402.

7 Reactie(s) op het conceptadvies

Op 6 juni 2025 is een conceptversie van dit advies toegezonden aan zowel de vertegenwoordiger van het college als aanvrager en derdebelanghebbende. Partijen zijn hierbij in de gelegenheid gesteld om binnen vier weken na dagtekening van het conceptadvies hun eventuele zienswijzen ten aanzien van het conceptadvies schriftelijk bij de adviseur in te dienen.

Namens het college is bij e-mailbericht van 23 juni 2025 aan de adviseur kenbaar gemaakt geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het conceptadvies. Wel is gewezen op een tweetal tikfouten (zie **bijlage 10**). De kennelijke verschrijving is in onderhavig definitief advies hersteld.

Derdebelanghebbende heeft naar aanleiding van het conceptadvies een vraag gesteld aan de adviseur. De adviseur heeft deze vraag tussentijds bij e-mailbericht van 13 juni 2025 beantwoord (zie **bijlage 11a**). Nadien heeft de adviseur bij e-mailbericht van 27 juni 2025 een schriftelijke reactie namens derdebelanghebbende ontvangen, waarin wordt aangegeven dat zij op dit moment geen aanleiding ziet om een (nadere) zienswijze in te dienen (zie **bijlage 11b**).

Van of namens aanvrager heeft de adviseur geen (tijdige) zienswijze ontvangen.

Omdat geen inhoudelijke zienswijzen zijn ingediend tegen het conceptadvies en de adviseur ook uit eigen beweging geen aanleiding ziet de inhoudelijke beoordeling aan te passen, zijn de conclusies in onderhavig definitief advies gelijkloidend aan die in het conceptadvies.

8 Advies

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond om:

- de aanvraag om tegemoetkoming in geleden planschade d.d. 14 november 2024 (bij de gemeente ingekomen op onbekende datum), zoals ingediend door 5.1.2e, wonende aan 5.1.2e te Helmond, **toe te wijzen**;
- de aan aanvrager toe te kennen tegemoetkoming in geleden planschade op basis van taxatie en na aftrek van het normaal maatschappelijk risico vast te stellen op **€ 24.900,-** (zegge: vierentwintigduizend negenhonderd euro), te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag om tegemoetkoming in planschade, tot aan de dag van uitkering van de tegemoetkoming;

alsook om:

- ingevolge het bepaalde in artikel 6.4 lid 4 Wro aan aanvrager het door hem voor de in behandelingneming van zijn aanvraag betaalde drempelbedrag, te restitueren.

Zwolle, 8 juli 2025

Namens Thorbecke B.V.,

5.1.2e, *senior jurist*

5.1.2e, *senior jurist*

5.1.2e, *register taxateur*

5.1.2e

5.1.2e

Bijlagen bij dit advies:

- Bijlage 1: Wettelijk kader planschade
- Bijlage 2: Schriftelijke aanvraag
- Bijlage 3: Eigendomsinformatie
- Bijlage 4: Verslag hoorzitting
- Bijlage 5: Schriftelijk standpunt derdebelanghebbende (incl. bijgevoegde foto's)
- Bijlage 6: Fotoreportage
- Bijlage 7: Tekeningen oude situatie
- Bijlage 8: Tekeningen nieuwe situatie
- Bijlage 9: Taxatierapport
- Bijlage 10: Reactie college op conceptadvies
- Bijlage 11a: Reactie 1 derdebelanghebbende op conceptadvies
- Bijlage 11b: Reactie 2 derdebelanghebbende op conceptadvies

Bijlage 1: Formeel wettelijk kader planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a) een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in [artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid](#);
 - b) een bepaling van een wijziging krachtens [artikel 3.6, eerste lid, onder a](#), niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;
 - c) een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#);
 - d) de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge [artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#);
 - e) een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in [in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#);
 - f) een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in [artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#);
 - g) een koninklijk besluit als bedoeld in [artikel 10.4](#).
3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop die oorzaak onherroepelijk is geworden.
5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder d, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
6. Schade als gevolg van een bepaling als bedoeld in [artikel 3.3 of artikel 3.6, eerste lid, onder c, of artikel 3.38, derde of vierde lid](#), wordt eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit.

Artikel 6.2 Wet ruimtelijke ordening

1. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.
2. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:
 - a) van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
 - b) van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:
 - 1° van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
 - 2° van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in [artikel 3.1.](#)

Artikel 6.3 Wet ruimtelijke ordening

Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval:

- a) de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
- b) de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Artikel 6.4 Wet ruimtelijke ordening

1. Van de indiener van de aanvraag heffen burgemeester en wethouders een recht.
2. Burgemeester en wethouders wijzen de indiener van de aanvraag op de verschuldigdheid van het recht en delen hem mee dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van de mededeling dient te zijn bijgeschreven op de rekening van de gemeente dan wel op de aangegeven plaats dient te zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort, verklaren zij de aanvraag niet-ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest.
3. Het recht bedraagt € 300, welk bedrag bij verordening van de gemeenteraad met ten hoogste twee derde deel kan worden verhoogd of verlaagd.
4. Indien op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders aan de indiener het door hem betaalde recht terug.
5. Het in het derde lid genoemde bedrag kan bij algemene maatregel van bestuur worden gewijzigd voor zover het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie daartoe aanleiding geeft.

Artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening

1. Voor zover schade die op grond van de [artikelen 6.1 tot en met 6.3](#) voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen, haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen dan wel een omgevingsvergunning te verlenen voor een activiteit als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#), anders dan bedoeld in [artikel 6.8](#) of [6.9](#), kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.

2. De verzoeker die een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid heeft gesloten, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van [artikel 6.1](#) terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel de verlening van de omgevingsvergunning waarom hij heeft verzocht.
3. Degene die een financieel belang heeft bij de vaststelling van een exploitatiebijdrage, als bedoeld in [artikel 6.17, eerste lid](#), of de herberekening daarvan, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van [artikel 6.1](#) terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan, de wijziging of de uitwerking, dan wel terzake van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van [artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#) van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken indien de tegemoetkoming financiële gevolgen kan hebben voor de exploitatiebijdrage of de herberekening daarvan.

Artikel 6.5 Wet ruimtelijke ordening

Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming als bedoeld in [artikel 6.1](#) toekennen, vergoeden burgemeester en wethouders daarbij tevens:

- a) de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand;
- b) de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag.

Artikel 6.6 Wet ruimtelijke ordening

1. Indien provinciale staten met toepassing van [artikel 3.26, eerste lid](#), een inpassingsplan vaststellen, of gedeputeerde staten een omgevingsvergunning verlenen voor een project van provinciaal belang waarbij met toepassing van [artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#) van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, treden gedeputeerde staten voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.
2. Indien Onze Minister met toepassing van [artikel 3.28, eerste lid](#), een inpassingsplan vaststelt, of een omgevingsvergunning verleent voor een project van nationaal belang waarbij met toepassing van [artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#) van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, treedt hij voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.
3. Indien Onze Minister gezamenlijk met Onze aangewezen Minister een besluit als bedoeld in het tweede lid neemt, treedt Onze aangewezen Minister voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.
4. Bij toepassing van dit artikel wordt de aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade ingediend bij burgemeester en wethouders. Deze dragen ervoor zorg dat de aanvraag onverwijld wordt doorgezonden naar het desbetreffende bestuursorgaan dat op de aanvraag beslist. Het recht, genoemd in [artikel 6.4](#), wordt geïnd door het beslissend bestuursorgaan; de gemeentelijke verordening, bedoeld in [artikel 6.4, derde lid](#), is hierop niet van toepassing.

5. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in [artikel 6.1, tweede lid, onder e.](#)

Artikel 6.7 Wet ruimtelijke ordening

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inrichting en behandeling, en nadere regels omtrent de indiening, de motivering en de wijze van beoordeling, van een aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade. Die regels kunnen de verplichting voor de gemeenteraad en provinciale staten inhouden hieromtrent een verordening vast te stellen.

Gemeente Helmond

5.1.2e

Afd. Ondernemen en ontwikkelen

5.1.2e

Postbus 950

5.1.2e

Helmond

5700 AZ Helmond

Tel.

5.1.2e

E-mail:

5.1.2e

@yahoo.com

Aangetekend

Betr. Planschadevergoeding Gerwenseweg 52

Helmond 14.11.2024.

Geacht Bestuur,

Hierbij verzoek ik U mij een planschadevergoeding toe te kennen i.v.m. een verleende omgevingsvergunning Gerwenseweg 52 te Helmond.

Met het besluit van 15 Juli 2022 heeft het college een gevraagde omgevingsvergunning verleend voor de bouw van zes nieuw te bouwen appartementen, bestaande uit drie bouwlagen met zes parkeergarages en de aanleg van parkeerplaatsen op het perceel gelegen aan de Gerwenseweg 52, in afwijking van het in het conserverend bestemmingsplan toegestane aantal woningen, toegestane goot en bouwhoogte en plaats van een bouwvlak. De realisatie van de appartementen past niet binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving. In de directe omgeving zijn voornamelijk vrijstaande woningen bestaande uit maximaal twee woonlagen aanwezig. De verleende vergunning maakt daarentegen mogelijk dat er een appartementencomplex met drie bouwlagen wordt gebouwd. Dit is qua omvang niet passend binnen de structuur van de omgeving. Ook is de ontwikkeling niet passend binnen het gedurende een reeks van jaren gevoerde beleid. In de structuurvisie Helmond 2030 is bepaald dat er terughoudendheid moet worden betracht ten aanzien van het realiseren van extra , nieuwe plancapaciteit. In de toelichting op bestemmingsplan 2011 staat vermeld : bij voorkeur geen appartementen !! . Dit kan dan ook niet als passend binnen een reeks van jaren gevoerde beleid worden aangemerkt. Om die reden is er in dit geval dan ook geen aanleiding voor het toepassen van een hoger normaal maatschappelijk risico dan het wettelijke minimumpercentage van 2 %. Het normaal maatschappelijk risico dient in dit geval 2% te bedragen.

Dit heeft de volgende maatvoeringen tot gevolg:

Type oude gebouw: bungalow (zie foto bijlage 1)

Type nieuw gebouw: appartementengebouw (zie bijlage 2)

Afstand bungalow tot erfgrans voorheen 14 meter.

Afstand appartementengebouw tot erfgrans is ca 7 meter (zie bijlage 3), dus halvering van afstand

Hoogte bungalow ca 3 meter aan mijn zijde.

Hoogte appartementengebouw ruim 10 meter (dit is meer dan een verdrievoudiging)

Voorheen 1 huishouden

Nu 6 huishoudens (een verzesvoudiging)

Dit heeft al extra kosten voor ons meegebracht, veroorzaakt een aanzienlijke waardevermindering van ons huis en zal het woon en leefklimaat op diverse manieren aantasten:

Vermindering Privacy: Door het direct zicht op zowel zwembad als de tuin vanuit de ramen van de slaapkamer en woonkamer van de derde woonlaag, en in iets mindere mate vanuit de slaapkamer en woonkamer tweede woonlaag is het gebruik van eigen sauna in combinatie met het zwembad onmogelijk. Vanuit de 3^e woonlaag wordt rechtstreeks in onze woonkamer gekeken. De slaapkamerramen van de 1^e, 2^e, en 3^e woonlaag bevinden zich op ca 7,5 meter afstand van mijn privé-terras bij het zwembad, zodat elk gesprek vanuit de slaapkamer gevolgd kan worden. Zichtbelemmerend glas, zoals door de rechter is bepaald (zie bijlage 4), heeft niet het beoogde effect aangezien de ramen open gezet kunnen worden en van een uitzetraam zijn voorzien in plaats van een kantelraam in tegenstelling tot de goedgekeurde bouwtekening. (zie foto's bijlagen 5 en 6) .Bijlage 7 laat het uitzicht vanaf ca 10 meter hoogte en ca 7 meter afstand van de erfgrans zien

Meer overlast: Door een verzesvoudiging van het aantal huishoudens wordt de intensiteit hoger. Meer geluid door ca 5 parkeerplaatsen op 7 meter afstand van de erfgrans en van privé-terras.

Licht, zon: Door de hoogte van het gebouw ontstaat een vermindering van zonlicht in de ochtend en is 's avonds licht door de ramen op 2^e en 3^e woonlaag hinderlijk. (zie foto's bijlagen 8 en 9)

Uitzicht: gebouw torent boven beplanting uit. Zie foto's van oorspronkelijke tuin met uitzicht (bijlage 10) en nieuwe situatie (bijlage 11).

Ten slotte wil ik U er op wijzen dat e.e.a. door mij niet was te voorzien bij mijn koop ruim 45 jaar geleden en zie dan ook een tegemoetkoming in de waardevermindering met vertrouwen tegemoet.



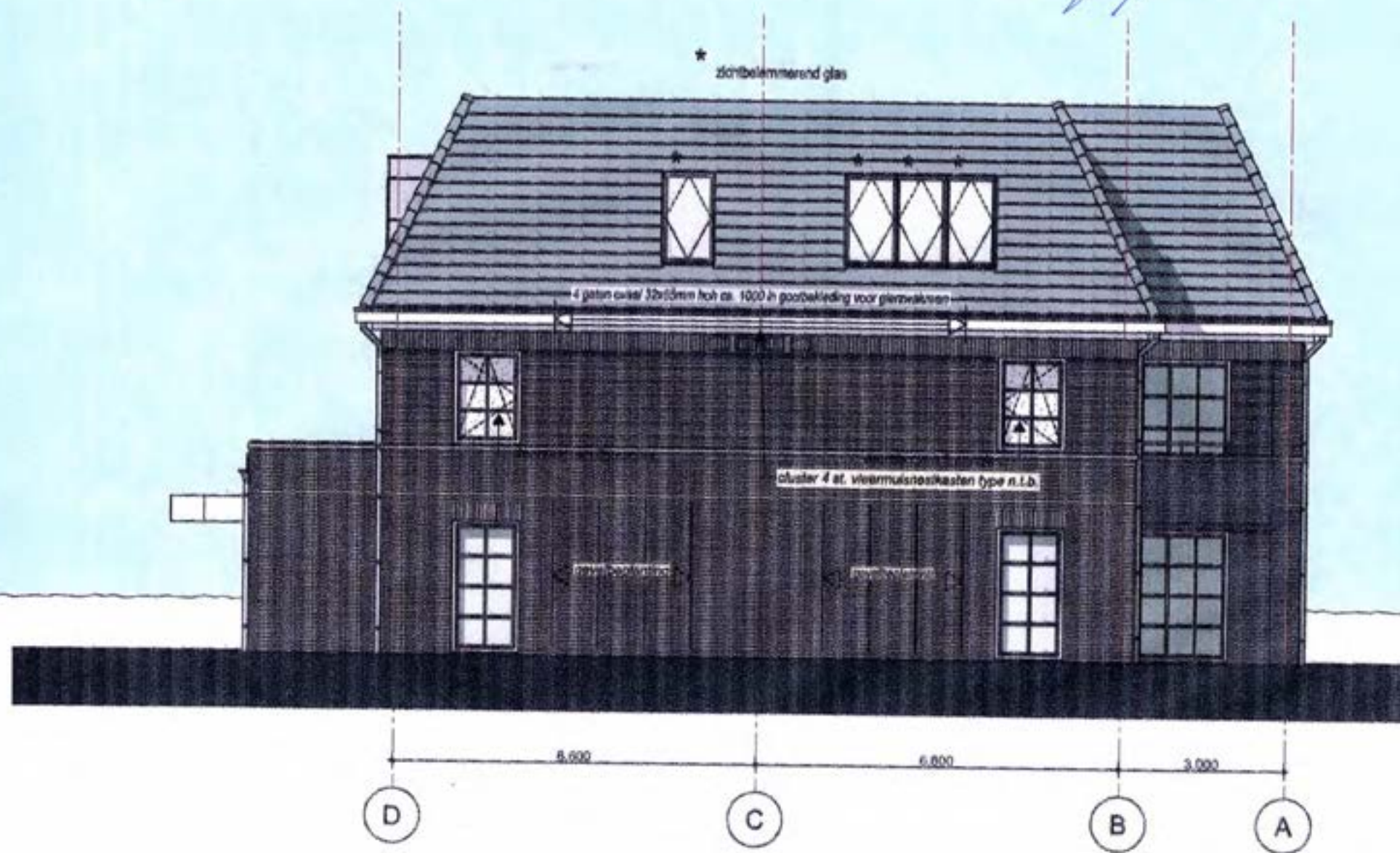
Bijlagen: 11

Kopie: 5.1.2e Hooglander advocaten.

bilag 1



bylage 2



G2

westgevel

1:100

C

bylage 3

Korte Tivoli

Gerwenseweg

18019

project:
nieuwbouw 6 luxe appartementen
Gerwenseweg 52 Stiphout

fase:
onderdeel:
bladnr.:
datum:

definitief ontwerp
situatie A3
D01a / formaat: A3
7-6-2021



Beslissing

De rechtbank:

- verklaart de beroepen gegrond;
- vernietigt de omgevingsvergunning van 15 juli 2022 voor zover het betreft:
 - 'Voorschriften*
 - *de woningen mogen alleen in gebruik worden genomen als het bij de vergunning behorende erfbeplantingsplan is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden*;
- verbindt de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning van 15 juli 2022 onder het kopje 'voorschriften':
 - "- de woningen mogen alleen in gebruik worden genomen als het bij de vergunning behorende erfbeplantingsplan van 8 juni 2022, versie 1.0., is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden, met dien verstande dat de leibeuken aan de westzijde een minimale hoogte van zes meter hebben;*
 - de ramen van het hoofdgebouw moeten aan de westkant op de tweede en derde woonlaag worden uitgevoerd in zichtbelemmerend glas;*
 - lediging van de afvalcontainers vindt plaats aan de voorzijde van de weg ten westen van de inrit."*
- bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats komt van het vernietigde gedeelte van het besluit;
- laat het bestreden besluit van 15 juli 2022 voor het overige in stand;
- bepaalt dat het college het door eiser 1, eiser 2, eisers 3 en eiser 4 betaalde griffierecht van € 184,- aan ieder van hen moet vergoeden;
- veroordeelt het college tot betaling van € 1.674,00 aan proceskosten aan eisers 1 en 2;
- veroordeelt het college tot betaling van € 1.684,00 aan proceskosten aan eiser 4.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.A.W. Huijben, rechter, in aanwezigheid van mr. J. Oosterveer, griffier. De uitspraak is uitgesproken in het openbaar op 18 december 2023.

5.1.2e

5.1.2e

griffier

rechter

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

21 DEC 2023

Informatie over hoger beroep

Een partij die het niet eens is met deze uitspraak, kan een hogerberoepschrift sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin wordt uitgelegd waarom deze partij het niet eens is met deze uitspraak. Het hogerberoepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden. Kan de indiener de behandeling van het hoger beroep niet afwachten, omdat de zaak spoed heeft, dan kan de indiener de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen om een voorlopige voorziening (een tijdelijke maatregel) te treffen.



Bylage 5
87



Kyla 6

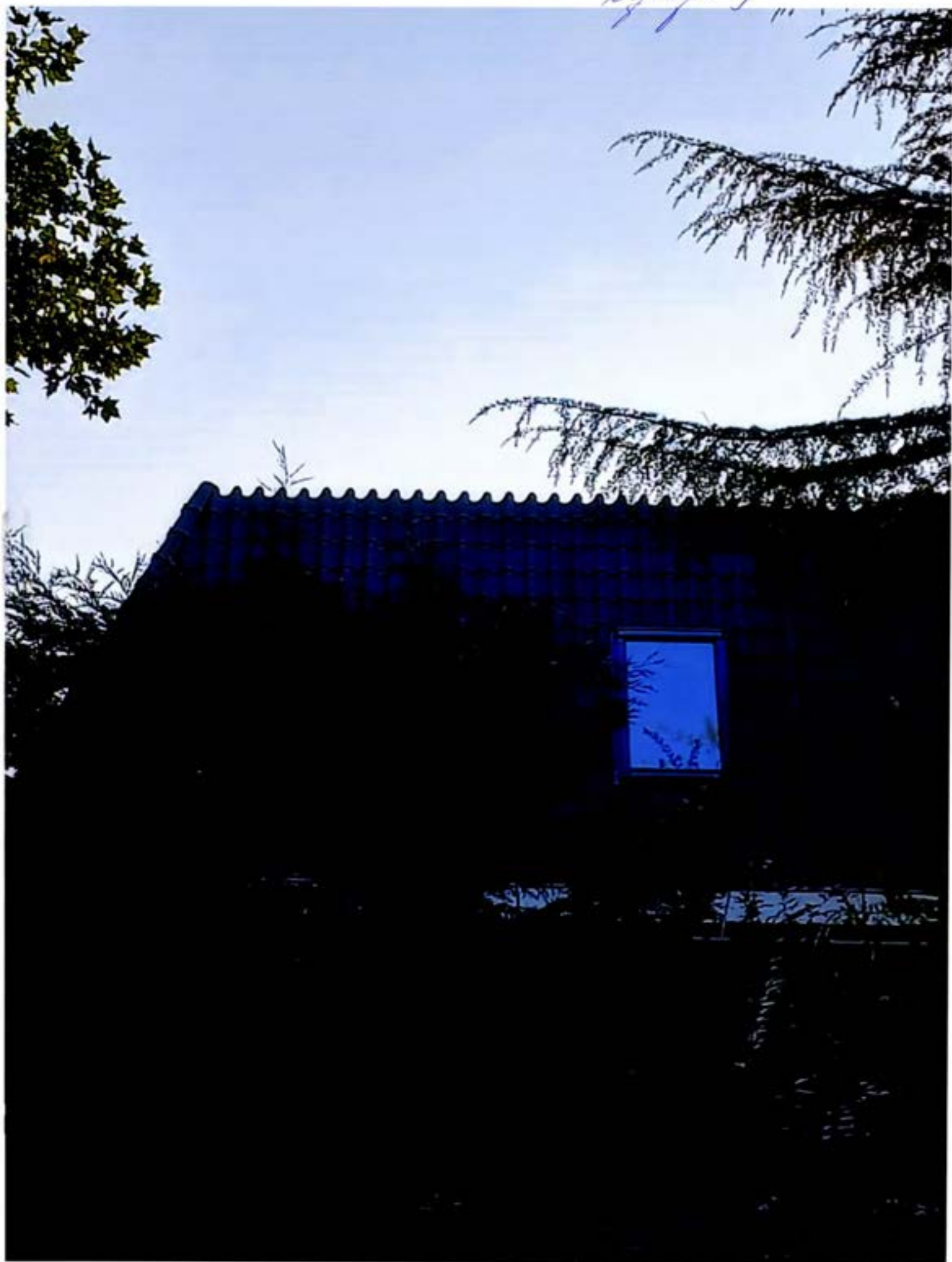
5.1.2e

bylage f.

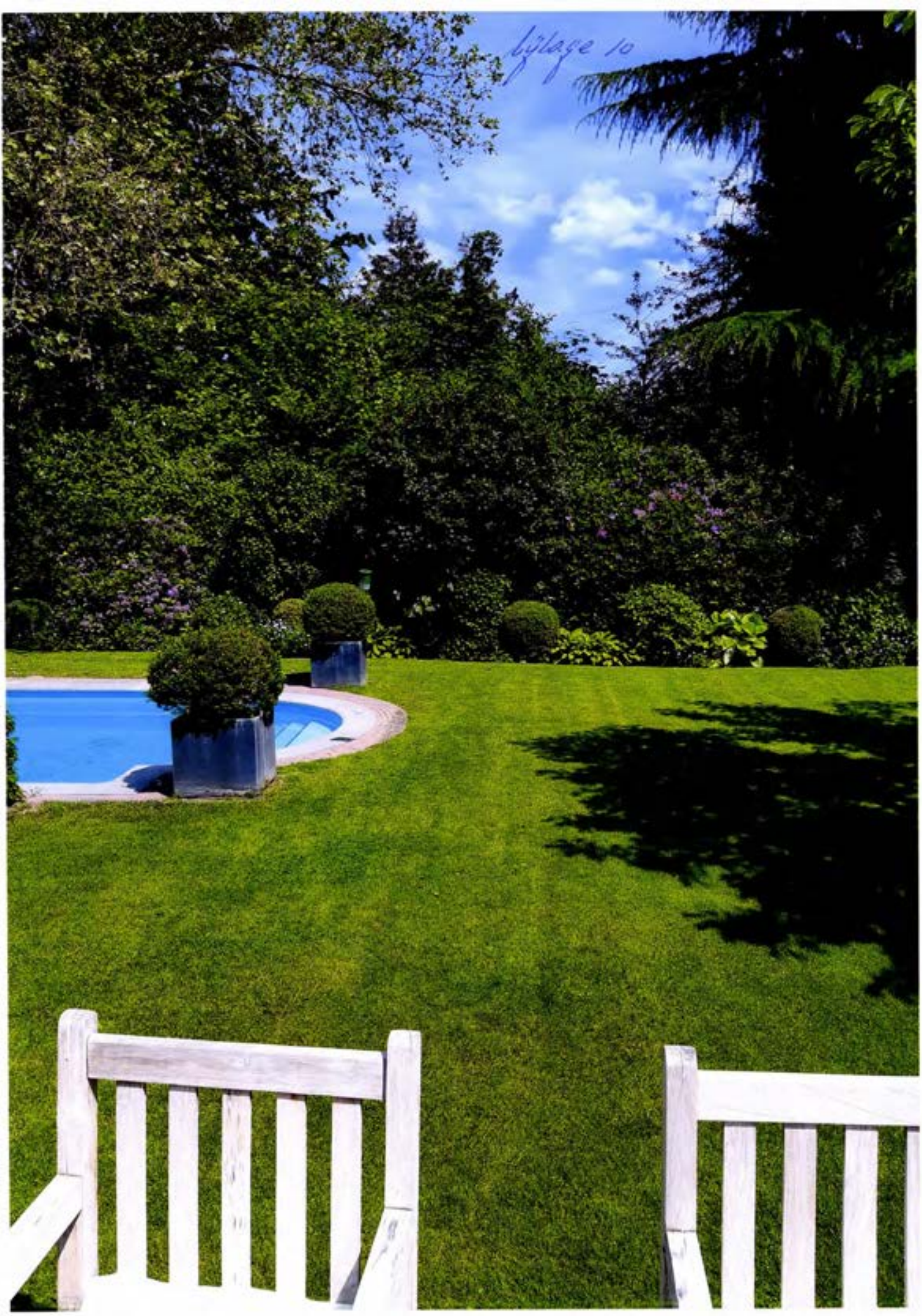


bylage 8

bijlage 9



bylage 10





bilag 11.

Bijlage 4**Verslag hoorzitting**

Onderwerp: Hoorzitting betreffende de aanvraag om tegemoetkoming in planschade met betrekking tot 5.1.2e te Helmond

Plaats: 5.1.2e te Helmond

Datum en tijd: 15 april 2025, 10:00 uur

Aanwezig: 5.1.2e (aanvrager)

5.1.2e (namens aanvrager)

5.1.2e (Thorbecke)

Inleiding

Door aanvrager is een aanvraag ingediend tot vergoeding van planschade ex. artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening als gevolg van een planologische wijziging waardoor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden in de omgeving van het perceel van aanvrager gewijzigd zijn. De gemeente heeft op grond van haar procedureverordening Thorbecke B.V. (verder te noemen: Thorbecke) gevraagd om over de aanvraag advies uit te brengen aan het college van burgemeester en wethouders (verder te noemen: college). Aanvrager heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid gehoord te worden.

Samenvatting

5.1.2e legt de bedoeling van de hoorzitting uit en geeft een korte uitleg van de procedure, onder verwijzing naar de toepasselijke procedureverordening. 5.1.2e geeft aan dat zij na afloop van de hoorzitting enkele foto's zal maken van de situatie ter plaatse. Indien de adviescommissie vaststelt dat mogelijk sprake is van schade ex. artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening die niet voorzienbaar is, zal de commissie een taxateur inschakelen om de hoogte van (eventuele) schade te kunnen vaststellen.

5.1.2e geeft aan dat naar aanleiding van het door de commissie opgestelde conceptadvies binnen vier weken na verzending hiervan een zienswijze kan worden ingediend bij de commissie, door zowel aanvrager als het college en derdebelanghebbende. Vervolgens zal de commissie binnen vier weken na verloop van voornoemde termijn een definitief advies uitbrengen aan het college. Het is aan het college het advies al dan niet aan haar besluit ten grondslag te leggen. Tegen het besluit van het college staat vervolgens bezwaar en (hoger) beroep open.

5.1.2e schetst vervolgens het toetsingskader. Gekeken wordt naar de voorzienbaarheid. Tevens wordt bekeken of sprake is van planologische voor- en/of nadelen, aan de hand van de diverse schadefactoren zoals die in de jurisprudentie zijn ontwikkeld (zoals uitzicht-, geluid- en verkeershinder). Benadrukt wordt dat bij de planologische vergelijking niet wordt uitgegaan van de feitelijke situatie, maar van de maximale planologische mogelijkheden onder het oude en nieuwe regime. 5.1.2e legt verder kort uit wat het normaal maatschappelijk risico inhoudt, en geeft aanvrager de gelegenheid zijn aanvraag toe te lichten.

5.1.2e licht toe dat de bungalow die er voorheen stond 900 kuub inhoud had en het appartementengebouw 3500 kuub (excl. bijgebouwen e.d.). Dit is een groot verschil. Met name de derde bouwlaag wordt als bezwaarlijk gezien. De ramen moeten conform uitspraak van de rechtbank worden voorzien van 'zichtbelemmerend' glas. Feitelijk zijn de ramen nu met folie beplakt. De folie kan echter ook weer verwijderd worden. Ook is het type ramen veranderd t.o.v. de tekeningen. Het betreffen nu VELUX uitzettuielvenster ramen. Met betrekking tot de (tussenliggende) beplanting merkt aanvrager op dat de conifeer nu hoog is, maar deze kan bijvoorbeeld kapot/dood gaan. Verder zijn op de plangronden nu beuken gezet, maar deze zijn nog erg laag en open.

5.1.2e legt uit dat de omgevingsvergunning en de daaraan verbonden voorschriften en tekeningen leidend zijn bij de planvergelijking en dus niet de eventuele (feitelijke) veranderingen.

5.1.2e vraagt zich verder af of er vergunningsvrij dakkappen en (extra) ramen geplaatst mogen worden. Hier zijn zorgen over. Gevraagd wordt in hoeverre dit meegenomen wordt in de planvergelijking.

5.1.2e legt uit dat bij de planvergelijking zowel de oude planologische situatie als de nieuwe planologische situatie maximaal (meest nadelig) ingevuld worden. Het onderzoek naar de geldende oude planologie (bestemmingsplan "Stiphout") en de nieuwe planologie (omgevingsvergunning "Stiphout-Gerwenseweg 52") moet echter nog worden verricht. Hier kunnen dan ook nog geen uitspraken over worden gedaan. In het advies zal dit aan bod komen.

5.1.2e geeft desgevraagd aan dat er geen bezonningsstudie is geweest.

5.1.2e geeft verder een nadere toelichting waarom de ontwikkeling van de appartementen niet past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde beleid. Hierbij wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan 2011 (waarin wordt vermeld: "bij voorkeur geen appartementen") en de structuurvisie Helmond 2030. Ook wordt verwezen naar de welstandsnota.

5.1.2e constateert verder dat de aanwezigen geen vragen en/of opmerkingen meer hebben en sluit de hoorzitting. Aansluitend heeft de adviseur zich ter plaatse georiënteerd.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@adriaanshelmond.nl>
Verzonden: maandag 28 april 2025 11:18
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Planschadeaanvraag OV Stiphout, Gerwenseweg 52
Bijlagen: DJI_0183.JPG; DJI_0189.JPG; DJI_0180.JPG; 20241016_110644.jpg

Geachte 5.1.2e

Op 29-01-2025 hebben wij een schrijven ontvangen van Gemeente Helmond dat door 5.1.2e een verzoek tot planschade is ingediend. Het verzoek zelf was niet bijgevoegd
Op 31-03-2025 hebben wij een email van u ontvangen waarin u Adriaans Vastgoed BV in de gelegenheid stelt om een reactie op het verzoek tot planschade te geven.
Op 02-04-2025 hebben wij Gemeente Helmond verzocht ons een afschrift te doen toekomen van het planschadeverzoek.
Op 04-04-2025 hebben wij het planschadeverzoek ontvangen.
Op 25-04-2025 hebben wij telefonisch een toelichting van u ontvangen over de gang van zaken bij een planschadeprocedure conform de Wet Ruimtelijke Ordening, waaronder deze aanvraag valt.
Van de mogelijkheid om een korte reactie te geven maken wij graag gebruik.

Gemeente Helmond heeft met de omgevingsvergunning van 15 juli 2022 medewerking verleend aan de realisatie van een woonvilla op het perceel Gerwenseweg 52 te Helmond. De omgevingsvergunning is voorzien van een motivatie waaruit blijkt dat het plan niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening. Dit betreft het bouwvlak en de bouwaanduiding voor bijgebouwen.

Realisatie van het plan (woonvilla met 6 appartementen) was binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Binnen het bestemmingplan heeft het betreffende plangebied wel de bestemming wonen. De afwijking ziet enkel op maatvoeringsaspecten. Het bouwblok van de woonvilla is groter dan het toenmalig bestaande bouwblok. Het bouwvolume bestaat uit 3 bouwlagen waarbij de 3^e bouwlaag bestaat uit een kapconstructie.

Het bestemmingsplan voorziet voor het plangebied in gemeleerde bebouwing met veel groen. De bebouwing aan de Gerwenseweg en omgeving bestaat uit grondgebonden vrijstaande woningen op ruime kavels. Met de ontwikkeling is rekening gehouden met de overige bebouwing in de omgeving : vrijstaande gebouwen in 2 lagen met kap op ruime kavels en met/in veel groen. De groenstructuur op de afzonderlijke percelen is een verbindende schakel. De woonvilla vervangt een eerdere woning. Het plangebied is dermate omvangrijk dat met groene inpassingen de bouwmassa op een ontspannen manier kon worden ingepast.

De netto toevoeging van het aantal woningen betreft 5 (minder dan 12) en daardoor is geen sprake van stedelijke ontwikkeling.

De van toepassing zijnde Structuurvisie Helmond 2030 (vastgesteld op 04-02-2014) heeft de ruimtelijke ontwikkeling voor de periode 2014-2030 vastgesteld. Het betreft een flexibel meebewegend beleidskader toegerust op snel veranderende ruimtelijke behoeften en opgaven van deze tijd. In de Structuurvisie wordt onderkend dat de maatschappij momenteel aan aantal ingrijpende veranderingen ondergaat. De leefomgeving moet meegroeien met de veranderingen. Dit betreft o.a. demografische veranderingen waaronder de toenemende vergrijzing.

Met het ontwerp is rekening gehouden met de belendende percelen. Het gebouw is gesitueerd in Noord-Zuid richting. De balkons bevinden zich aan de Voor / Zuidzijde en de slaapkamers aan de Achter / Noordzijde van het gebouw. Aan de West en Oost kant zijn er minimaal ramen aangebracht. Daarnaast zijn de ramen aan de

Westzijde op de 2^e en 3^e verdieping voorzien van zichtbelemmerend glas. Het oorspronkelijke plan is bovendien met een meter in hoogte verlaagd op verzoek van Gemeente Helmond. Het tuinplan heeft veel aandacht gekregen en is op verzoek van de verantwoordelijke wethouder tot stand gekomen in overleg met de wensen van omwonenden. Rechtbank Den Bosch heeft op 18-12-2024 nogmaals bevestigd dat het erfbeplantingsplan beheerd en in stand gehouden moet worden.

Effecten van de woonvilla op de (directe) omgeving mogen als zeer beperkt en toelaatbaar worden beschouwd. Mede doordat het plan voorziet in een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing van de woonvilla, waarbij deze naar aard en schaal voldoende goed aansluit op de omgeving. Als zodanig vormt de woonvilla een positieve toevoeging aan de plaatselijke ruimtelijke kwaliteit.

Ter illustratie van het groen aan de Westzijde van de woonvilla (aan de zijde van de verzoeker) zijn 4 foto's bijgevoegd.

Mocht u nadere informatie wensen, dan horen wij dit graag.

Zou u zo vriendelijk willen zijn de ontvangst van dit emailbericht met bijlagen te bevestigen.
Alvast dank voor uw aandacht hiervoor.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Adriaans Vastgoed B.V.



Gerwenseweg 76, 5708 EL Helmond
Postbus 244, 5700 AE Helmond
Tel: 0492-534550
www.adriaanshelmond.nl

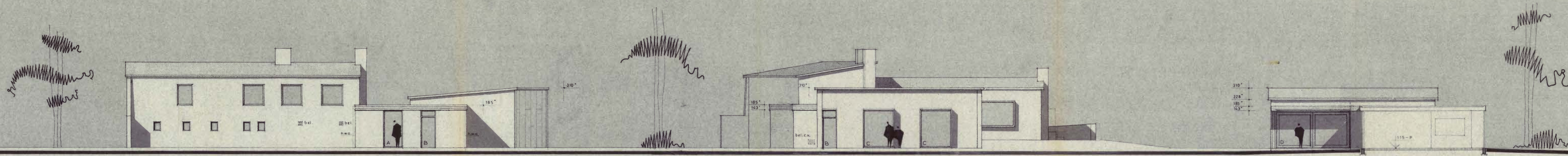
Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.





Bijlage 6 Fotoreportage i.v.m. de aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro van de eigenaar van het perceel 5.1.2e Helmond

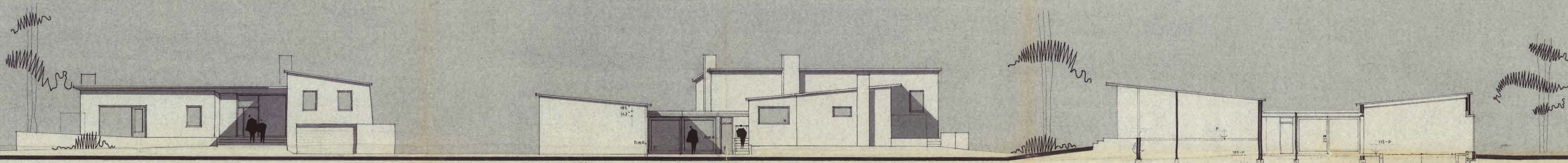




oostgevel

noordgevel

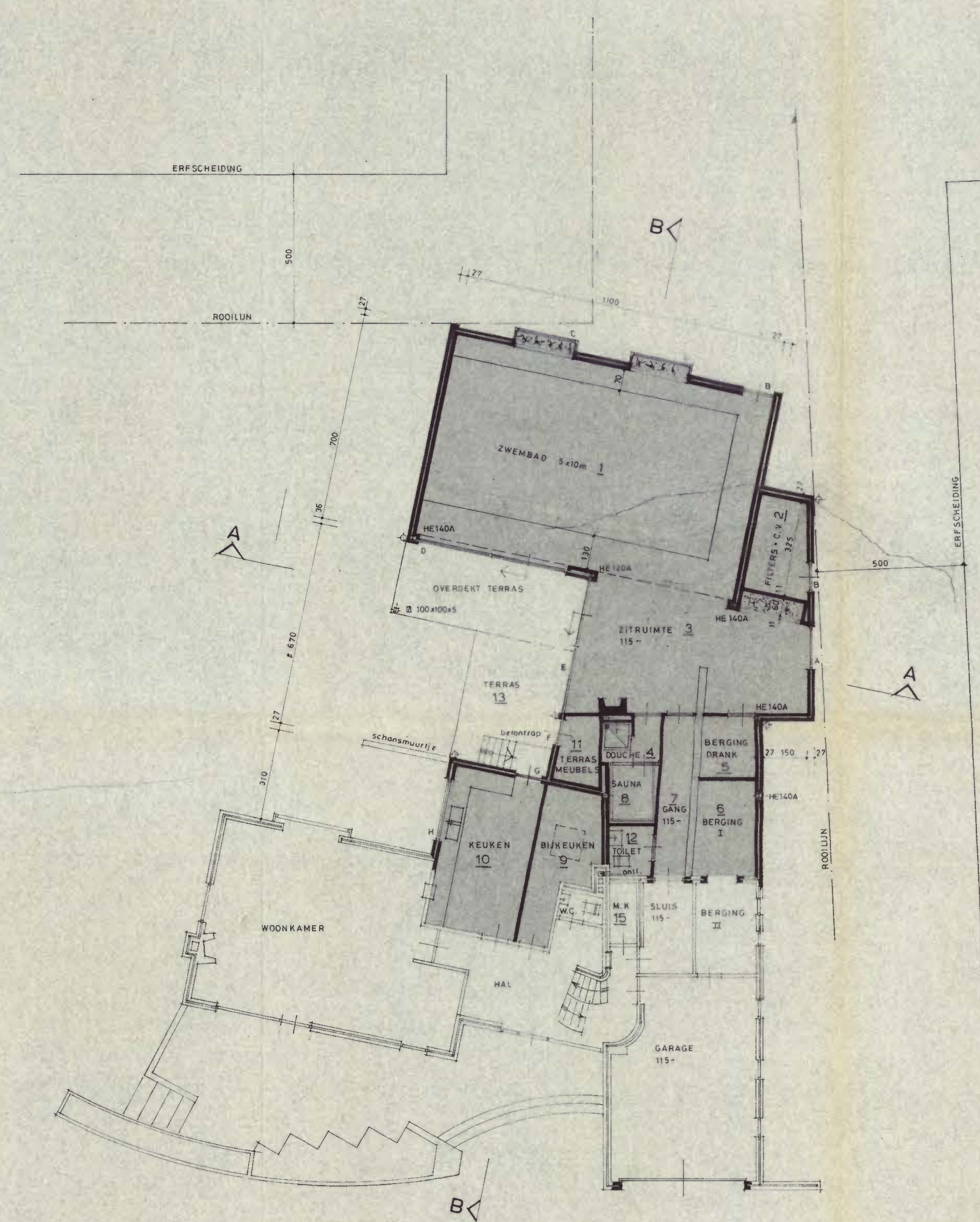
doorsnede A-A



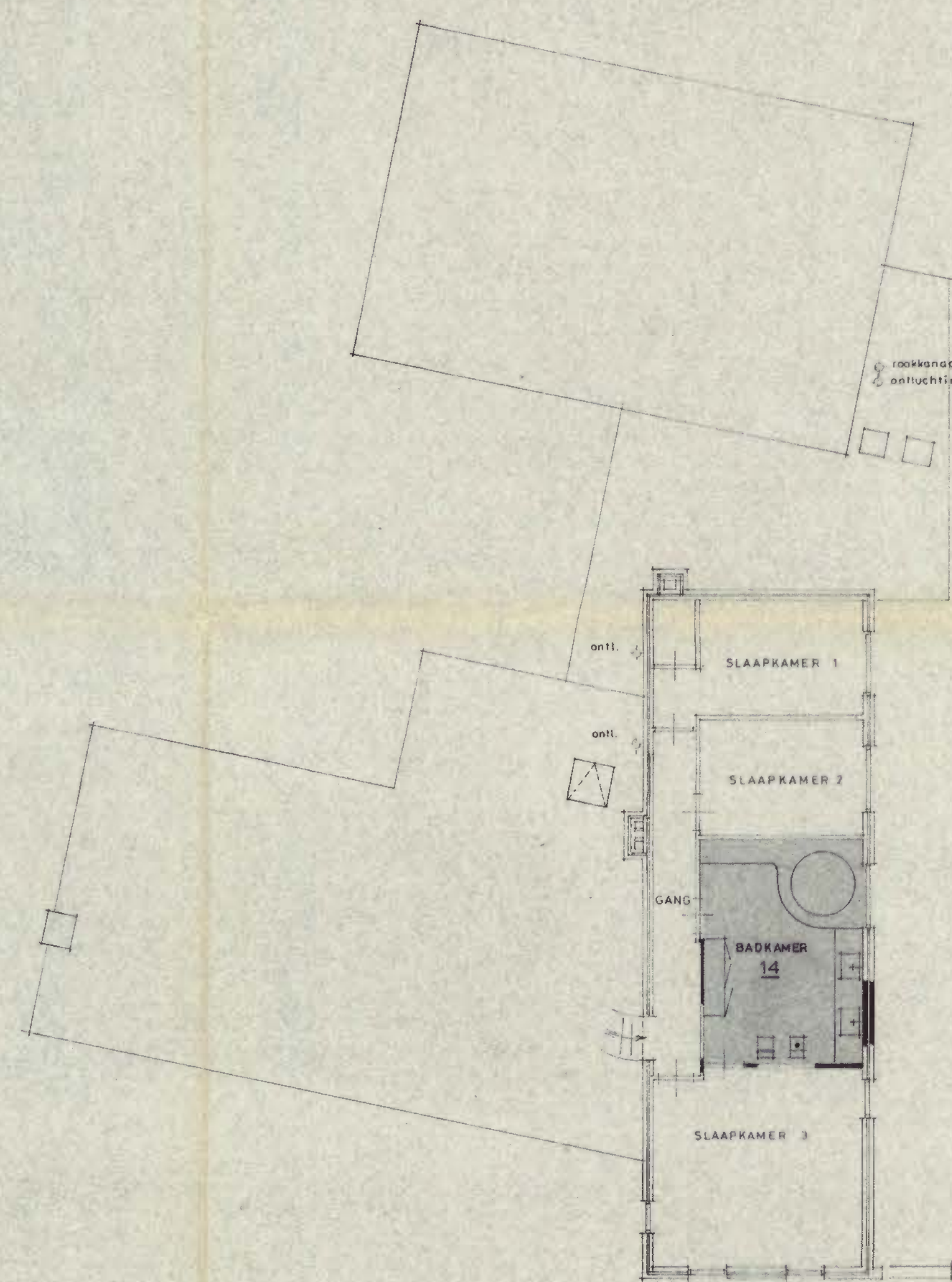
zuidgevel

westgevel

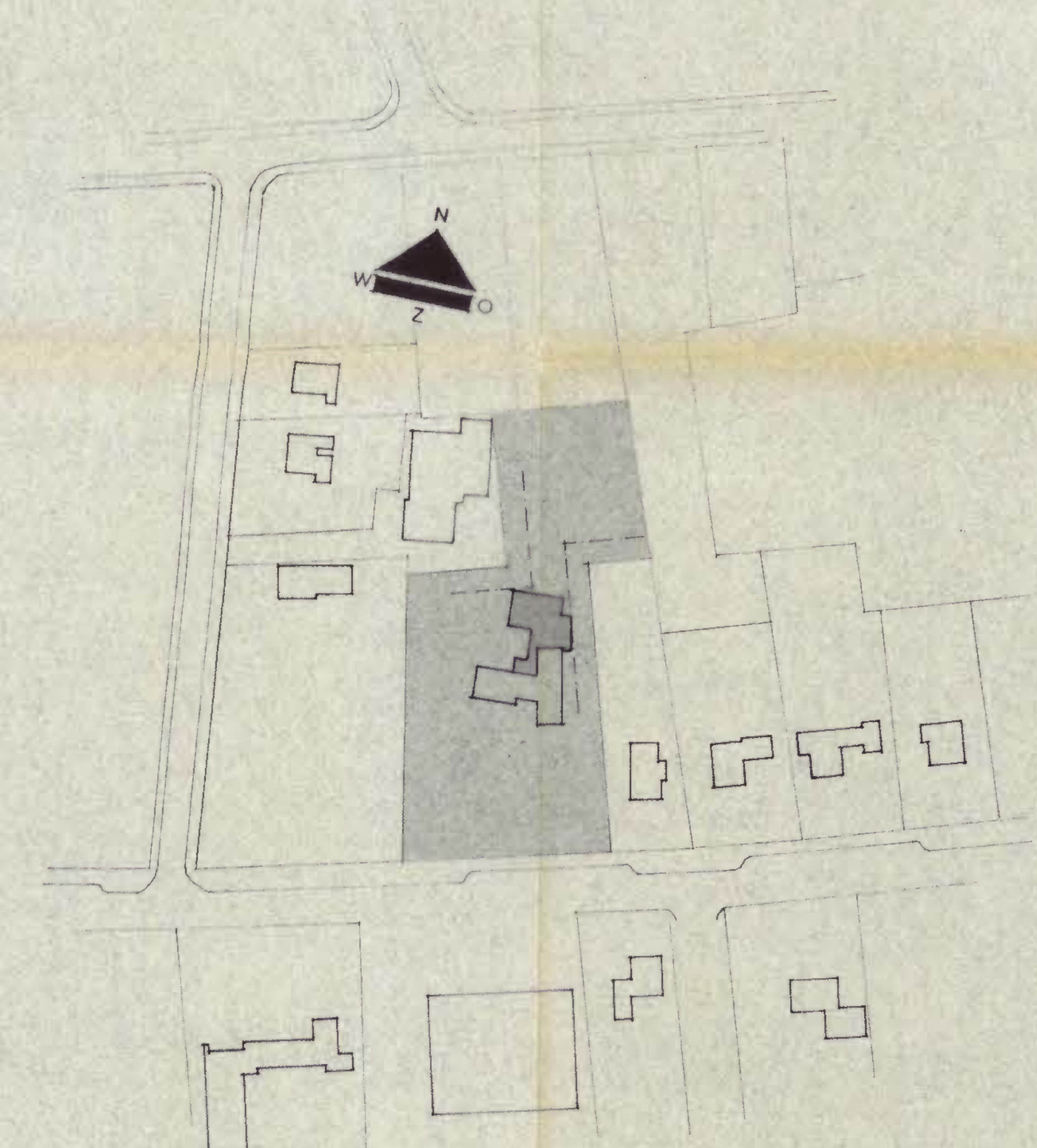
doorsnede B-B



begane grond (pall. 115 - P)

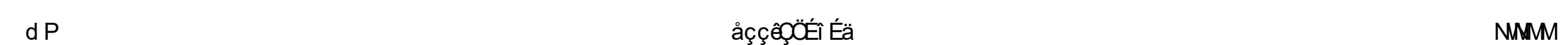
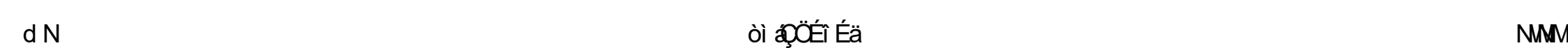


verdieping (120 - P)



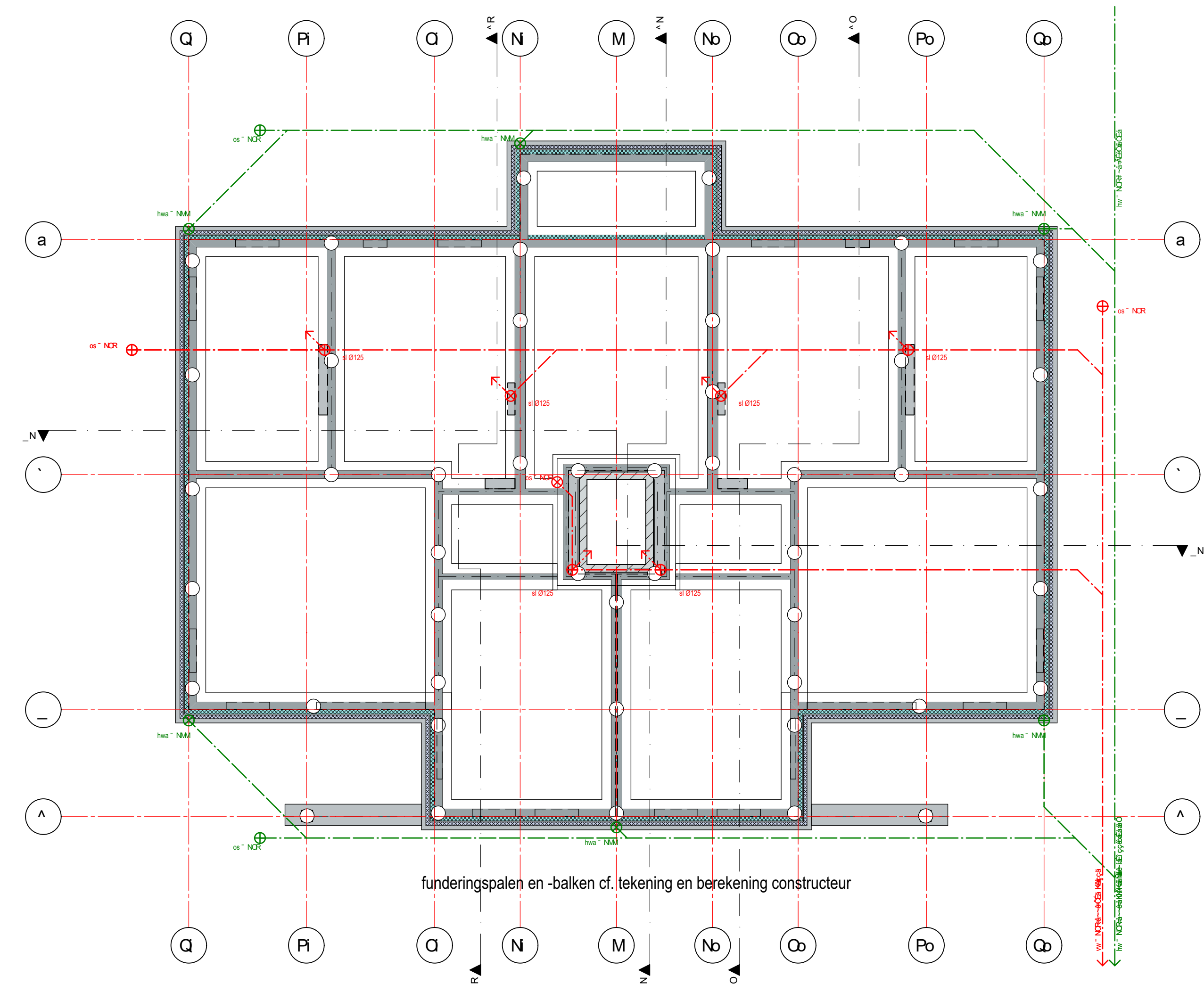
situatie GEMEENTE STIPHOUT sch. 1:1000
sectie A2 no. 1408-1397 ged.

VERBOUWING WOONHUIS VOOR DE FAM. ERWENSEWEG 52 STIPHOUT		Datum: 21-6-72.	get. W.v.H.
BESTEKTEKENING		schaal: 1:100 1:1000	get. W.v.H.
PLATTEGRONDEN • GEVELS • DOORSNEDEN • SITUATIE		get.	sch. 83
ARCHITECTEN BUREAU H&W VAN DEN PAUWERT BNA		blad	werk
POELHEKKELAAN 16 EINDHOVEN TEL: 040-113187		3	B74/1571



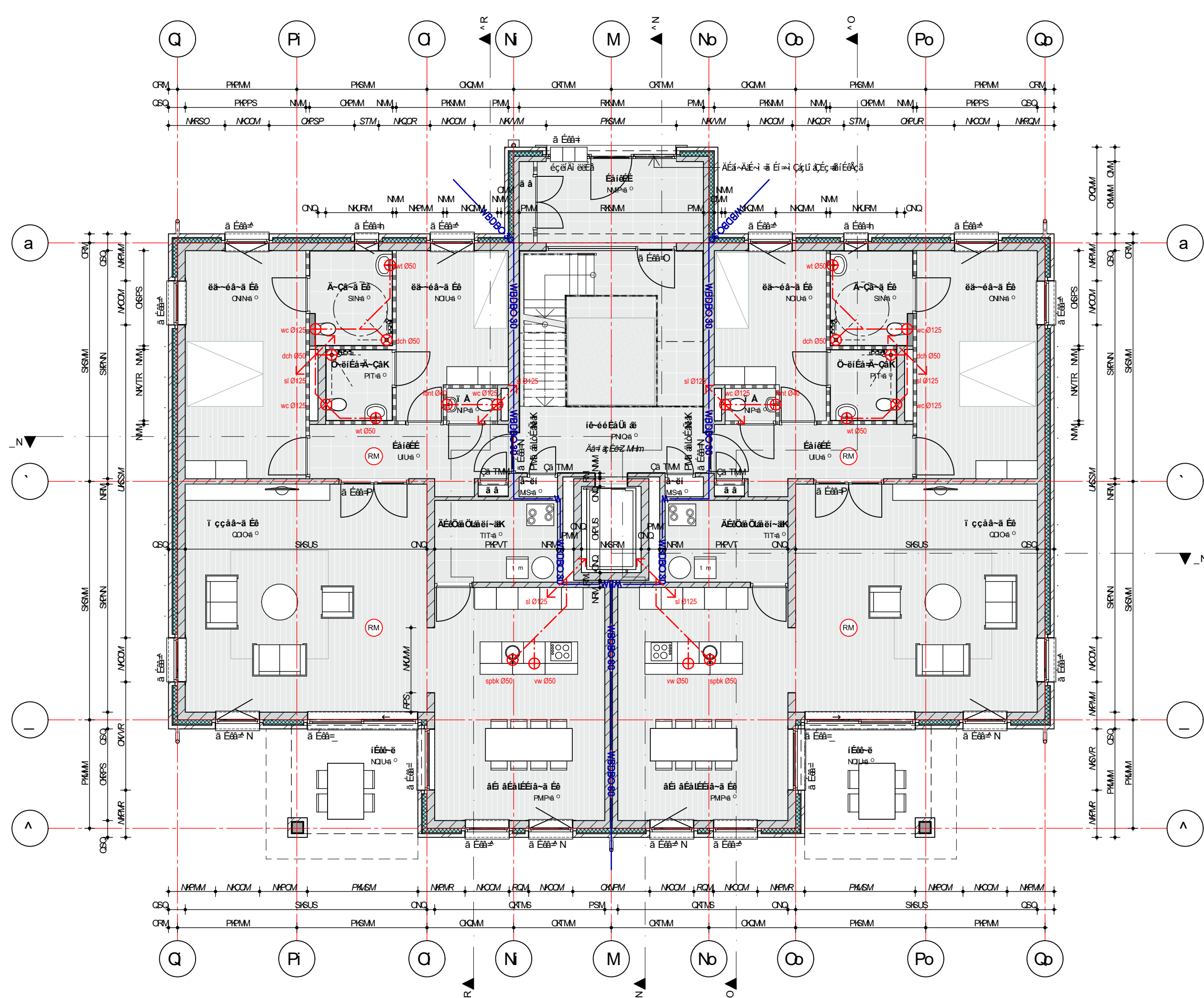
ÖE EAw	=	Ä-aeEä=	=	=
ööEä CEAw	=	Ä-aeEä=	=	=
C-ÄEä CEäaäAw	=	äE-ä-ä-ä-äE-äEä=		
~ÖEäA-ä CEAw	=	~ä-ä-ä-äEä=		
C-äEäA-ä EäaäAw	=	ä-ä-ä-äEä=		
äCäaäAw	=	~ä-ä-ä-ä=		
E-ä Eä-ä CEAw	=	~ä-ä-ä-ä=		
Ä-ä-ä EäAw	=	~ä-ä-äEä-äEä-äEä=		
C-ä-ä EäAw	=	öä-ä=	=	=

NæV#	íÉAUææU-æíí Éæ
çæÇæÉæ#	Öí Éæ ÇçææÉÇæ
ÄæÇæV#	qM
Ç~ì ã V#	NRJOJOMDO



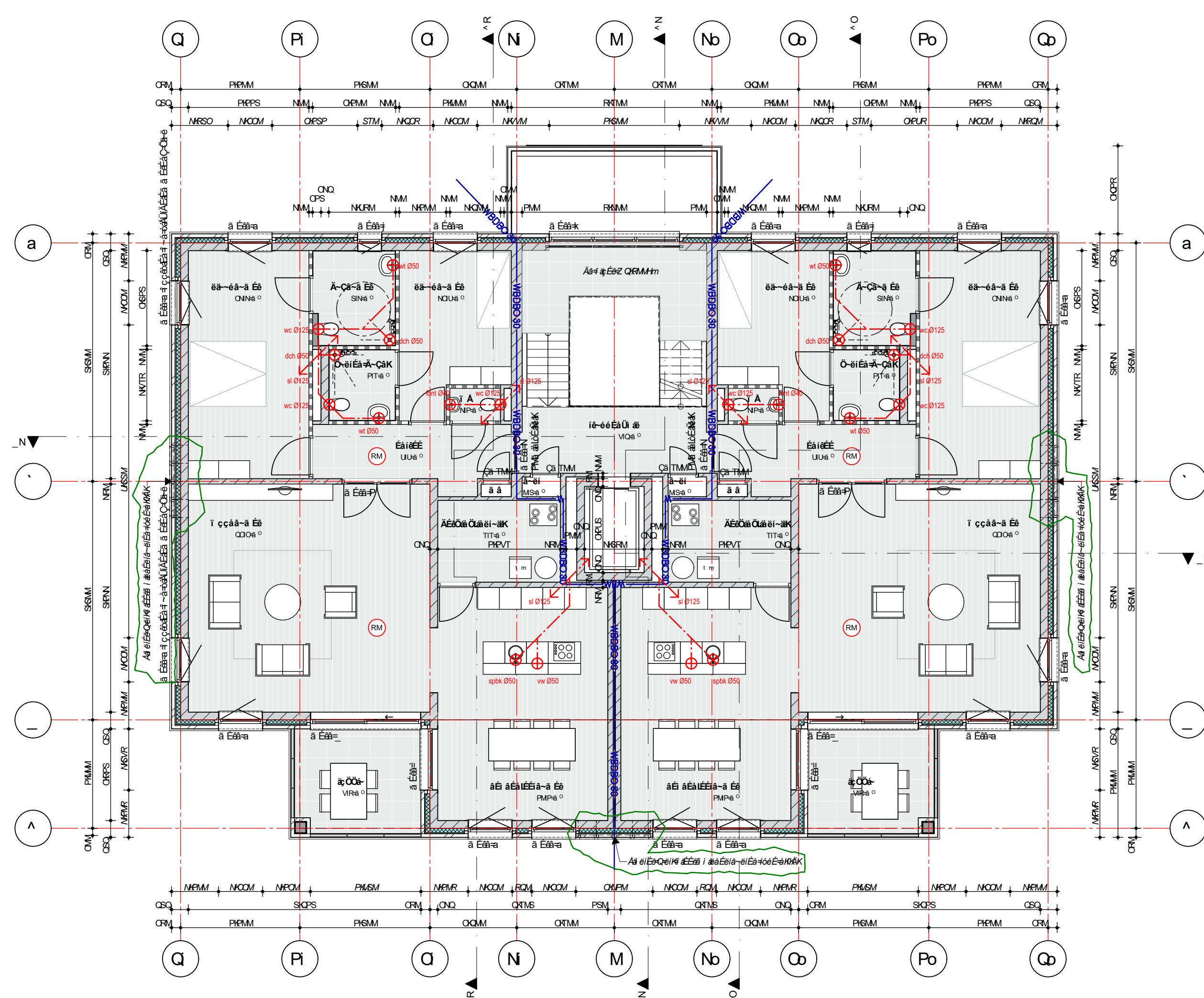
ci aqEaao

NMM



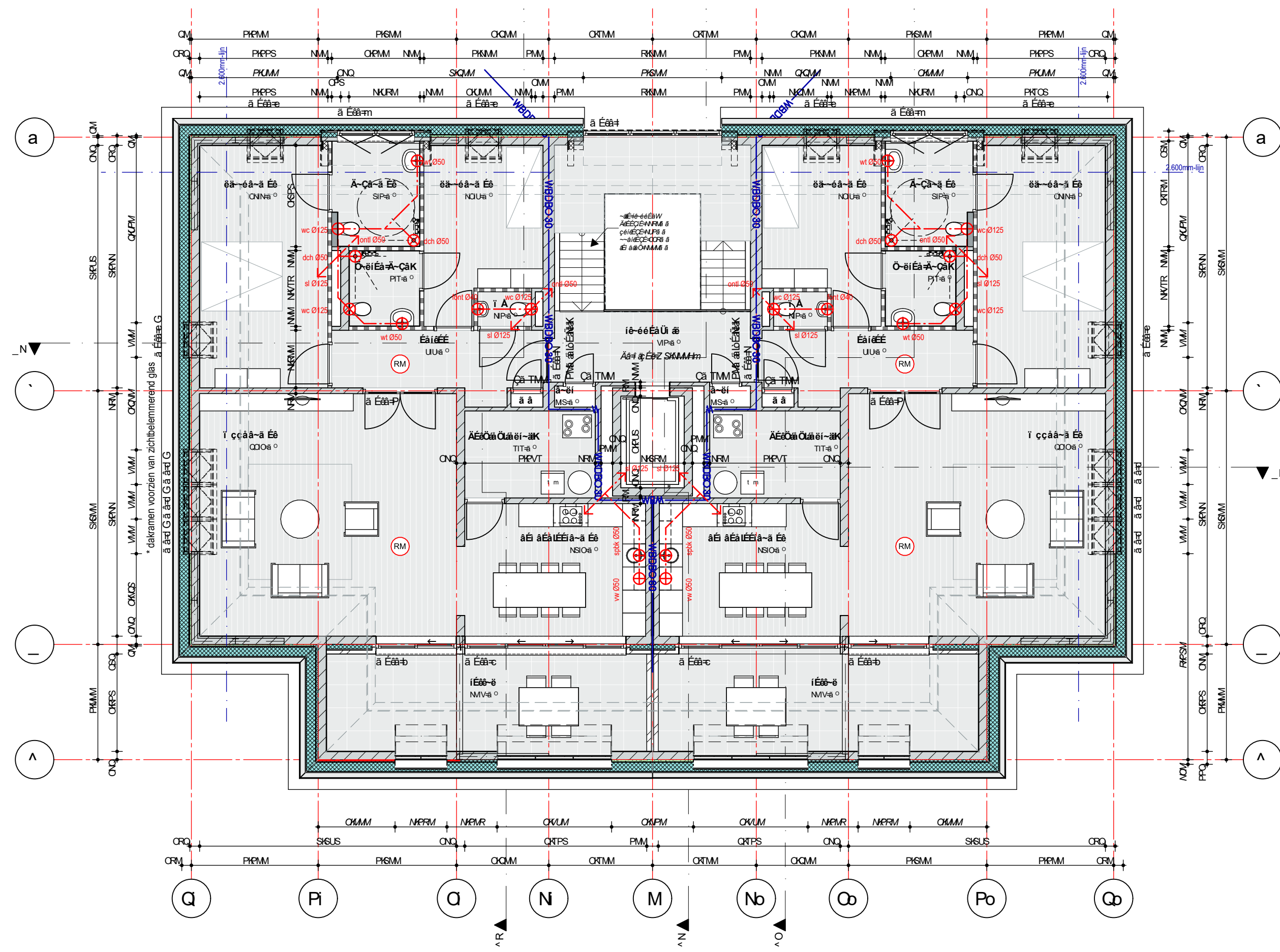
AEO-aE-Qaap

NMM



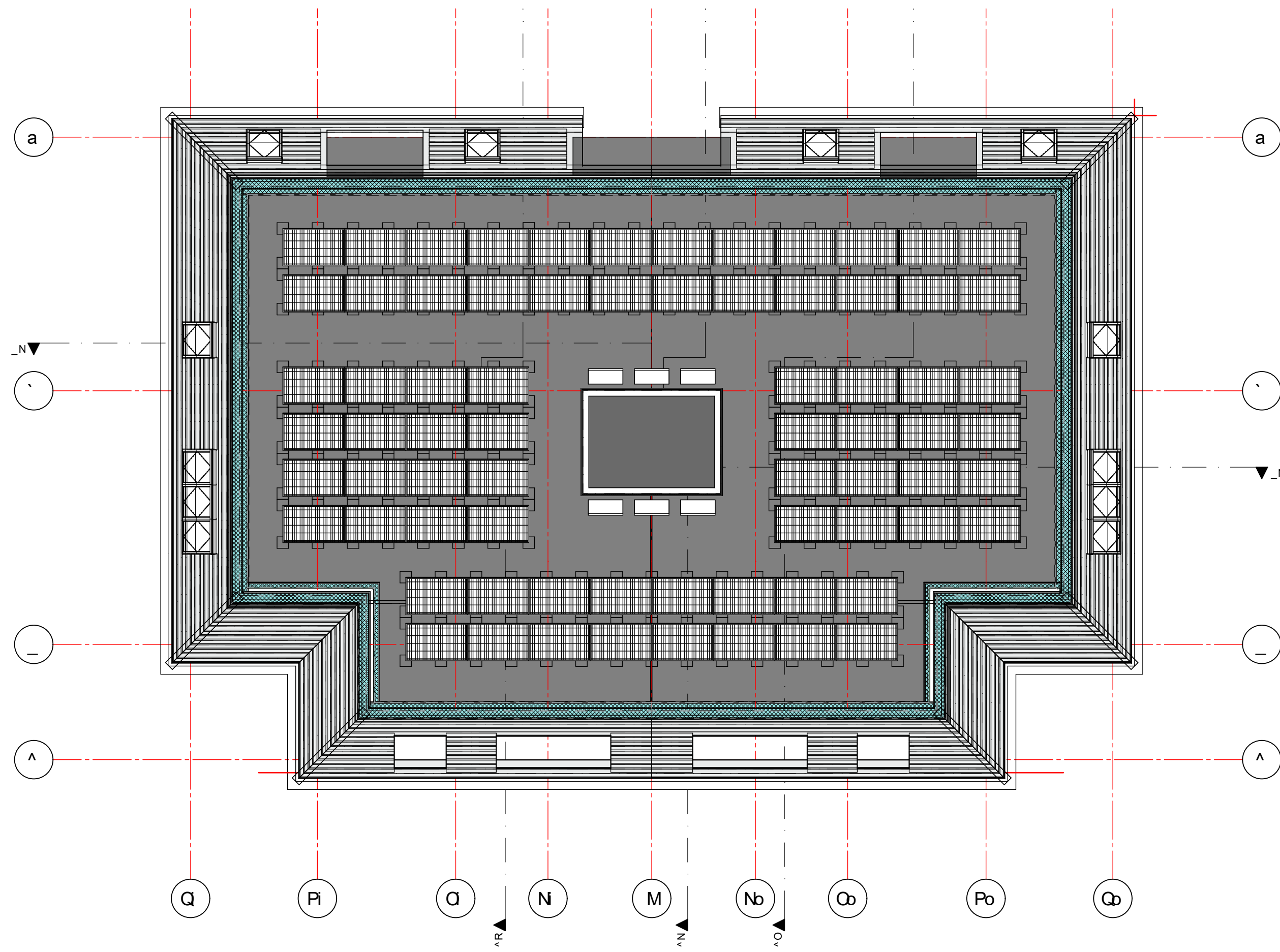
NE-aE-Qaao

NMM



OE-aE-Qaao

NMM



C-a

NMM

CONSTRUCTIE
- Alle constructies conform tekening en berekening constructeur

VOCHTWERING RUITEN

- wandafwerking toiletten 1m o.k. plafond
- wandafwerking badkamer 1m o.k. plafond
- wandafwerkingen conform NEN 2778

VENTILATIE

- mechanische toevoer
- afvoer middels mechanische ventilatie met warme terugwinning e.o.a. volgens tekening, EPC-berekening en opgave installateur
- afvoer afzuigkap wordt voorzien van terugslagklep conform NEN 1087 en NPR 1088
- meterkast voorzien van ventilatie min. 2dm²/s per m² met een minimum van 2dm²/s middels roosters boven en onder in de deur (NB: geen gasaansluiting)

INSTALLATIES

- electra min. volgens NEN 1010
- meterruimte volgens NEN 2768
- aansluitpunten opsteleplaats keuken conform tekening leverancier
- rookmelders conform NEN 2555

RIJOLERING

- binnenriolering overeenkomstig NEN 3215 en NPR 3216
- capaciteitsberekening & tekening n.t.b. door installateur
- e.e.a. aan te sluiten op uitlopers van het gemeentefoel t.p.v. de erfgragen

AFVOER WTM & BELUCHTING

- volgens capaciteitsberekening & tekening installateur
- mechanische ventilatie en beluchting standieeling volgens NEN 2757

RUIMTE BEPALING

conform NEN 2580:2007:

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| woonkamer: | verbijsruimte |
| keuken: | verbijsruimte |
| slaapkamer: | verbijsruimte |
| entree: | verkeersruimte |
| wc: | toiletteruimte |
| badkamer: | badruimte |
| mk: | meterruimte |
| berging: | bergruimte |
| gebouwfunctie hoofdebouw = wonen | |

OVERIGE

- infiltratie: Qv10 conform EPC berekening
- details uitvoeren conform SBR luchtdichtbouwen
- installaties n.t.b. volgens opgave installateur
- invoer nutsvoorziening i.o.m. nutsbedrijven
- waar nodig riolering geluidwerend omkleden
- rookmelders zijn koppellbaar e.o.a. volgens NEN 2555
- alle binnendeuren 930x2315mm, tenzij anders vermeld
- muizen- en rattenwering conform afdeling 3.10 van het Bouwbesluit
- elk appartement afzonderlijk te beschouwen als brandcompartiment, beschermd subbrandcompartiment en subbrandcompartiment
- wanden/Vloeren tussen woningen WBBO 60, tussen woningen en verkeersruimte WBBO 30
- maatregelen natuur-inclusief bouwen cf. adviesrapport Ecobijnum 21-982 dtd. 20 sept. 2021

NEN-NORMEN

- meterkasten volgens NEN 276
- daglichtopeningen volgens NEN 2057
- drinkwatervoorziening volgens NEN 1006
- warmwaterinstallaties volgens NEN-EN 12897 en NEN-EN 89
- hang- en sluitwerk intraakwerend conform NEN 5096 en afdeling 2.15 van het bouwbesluit met weerstandsklasse van minimaal 3
- hoofdentrete voorzien van betableau met video/audio intercom

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

OE-aE-Qaao

ir. Rob van Leuven
architect BNA

archifoor
co-op

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder.	55 / 8	
deel	nr.				13	22
53 8	W141	EINDHOVEN	27 MEI 1977	R.C. Blom	met een <u>vervolgblad(en)</u> ~~zonder~~	

Aantekeningen:

V / ss -

Stiphout

Bewaring:	EINDHOVEN	De bewaarder, <i>17.6.81</i>	5379 13	23
			eerste	vervolgblad



Plannaam: **Stiphout**

Datum afdruk: 13-05-2025

Type plan bestemmingsplan

Eigenaar Helmond

Status onherroepelijk (2011-02-09)

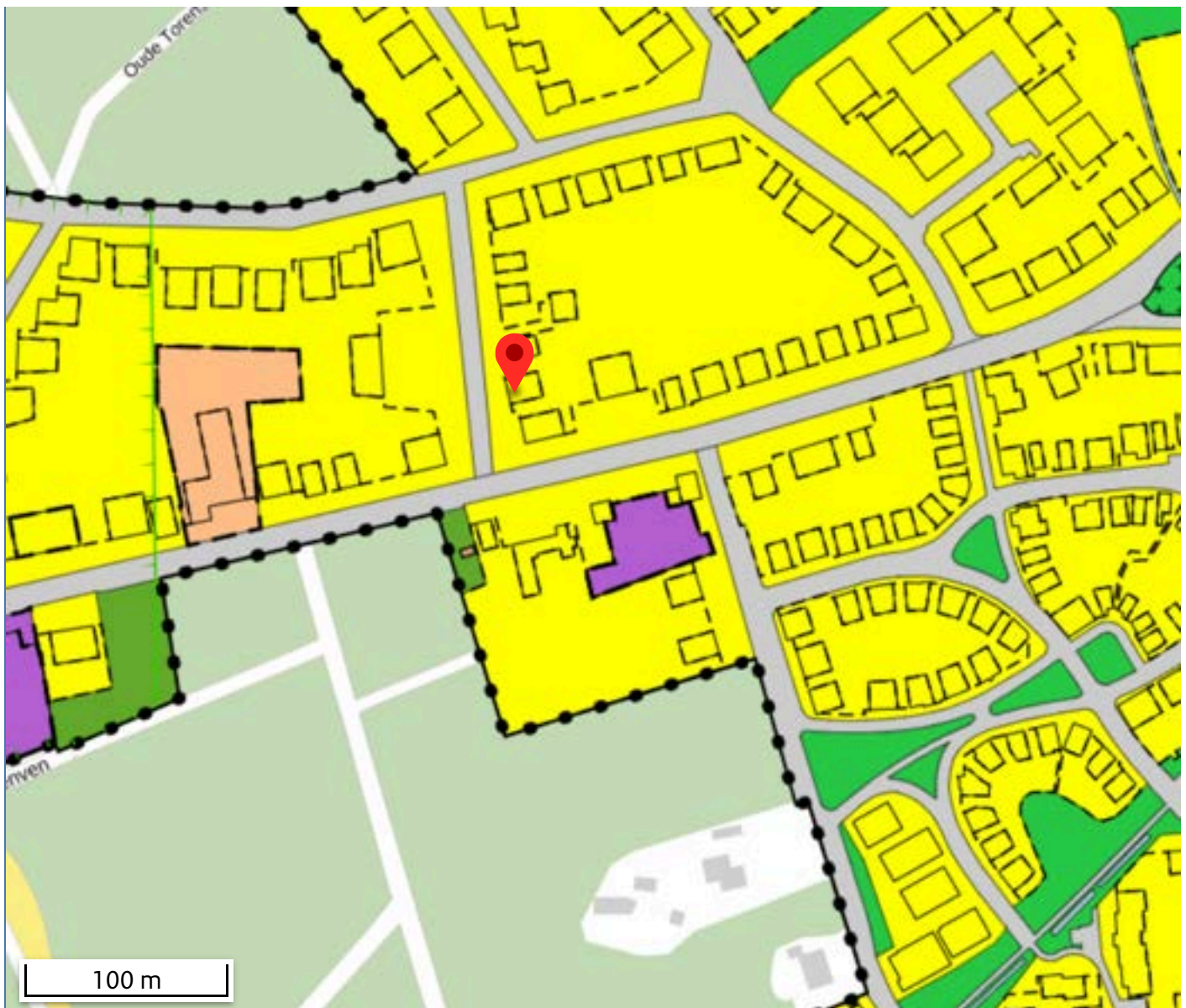
Uitgebreide status onherroepelijk (plan); geheel
onherroepelijk in werking (dossier)

Identificatie NL.IMRO.0794.1700BP070185-4000

IMRO Versie IMRO2008

Besluitnr. 131

Ondergrond o_NL.IMRO.0794.1700BP070185-dgn



Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is.

Let op, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is de informatie op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van het Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.

Het Kadaster en Geonovum zijn niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda



plangebied

Enkelbestemmingen



agrarisch



agrarisch met waarden



bedrijf



bedrijventerrein



bos



centrum



cultuur en ontspanning



detailhandel



dienstverlening



gemengd



groen



horeca



kantoor



maatschappelijk



natuur



overig



recreatie



sport



tuin



verkeer



water



wonen



woongebied

Dubbelbestemmingen



waterstaat



leiding



waarde

Bouwvlakken



bouwvlak

Gebiedsaanduidingen



geluidzone



luchtvaartverkeerzone



vrijwaringszone



milieuzone



veiligheidszone



wetgevingzone



reconstructiewetzone



overige zone

Aanduidingen



bouwaanduiding



functieaanduiding



lettertekenaanduiding



maatvoering

Figuren



as van de weg



dwarsprofiel



gevellijn



hartlijn leiding



relatie



figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten



besluitgebied



besluitvlak



besluitsubvlak

Structuurvisies



plangebied

Gescande kaarten



plangebied

Overige besluiten



plangebied



Rapport Bodemloket

Datum: 13-5-2025



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
- 2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

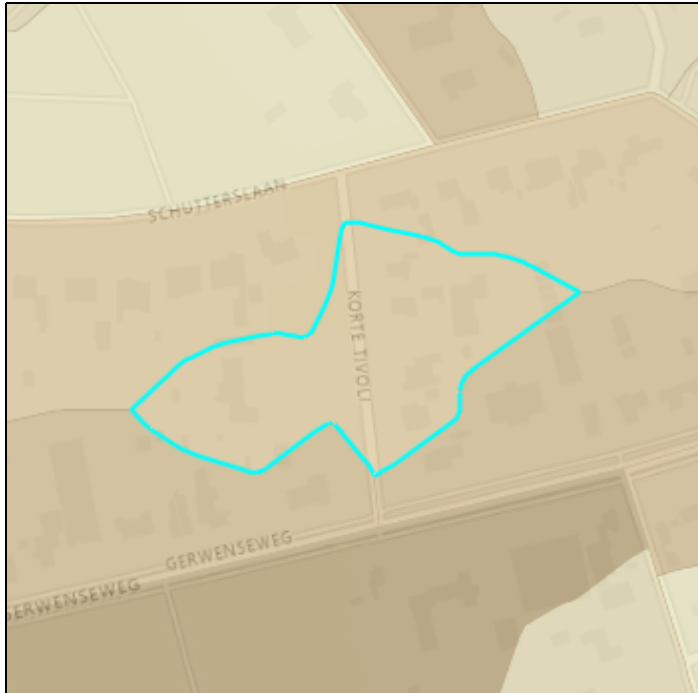
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

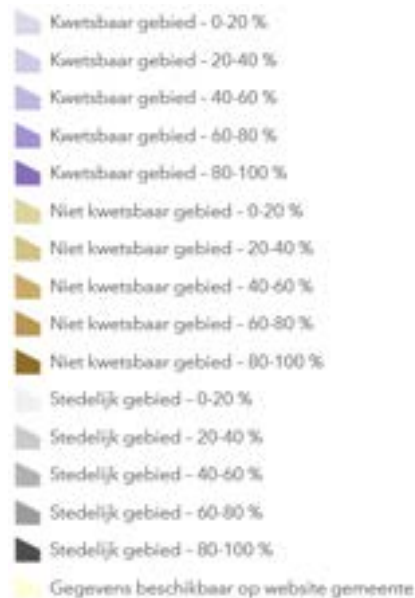
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 5708EG

Aanmaakdatum/ -tijd: 13-05-2025 16:27:01



Percentage BAG panden gebouwd
voor 1970.



Dit postcodegebied (5708EG) bevat 15 panden (BAG). Van deze panden is 46,7% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn (zie tabblad inleiding)

Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

5.1.2e

verbonden aan **Thorbecke B.V.**,
gevestigd **Zwartewaterallee 50 te Zwolle**,
ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Verklaart:

1. het taxatierapport d.d. **19 mei 2025** van het vastgoedobject aan 5.1.2e te 5.1.2e **Helmond**, getaxeerd door 5.1.2e verbonden aan **Thorbecke B.V.**, gevestigd **Zwartewaterallee 50 te Zwolle**, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde(n) ten bedrage van respectievelijk € 5.1.2e en € 5.1.2e in het taxatierapport plausibel zijn en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is

Plaats en datum: **Zwolle, 23 mei 2025**

Naam controlerend taxateur: 5.1.2e

Handtekening: (digitaal ondertekend).

Algemene uitgangspunten en bepalingen taxaties (versie 1-1-2022)

Algemeen

1 De beschikbare tijd en middelen brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Deze grenzen zijn globaal aangegeven in de onderstaande algemene uitgangspunten en bepalingen die van toepassing zijn op de taxatie, tenzij anders in dit rapport nadrukkelijk vermeld.

2 De taxateur houdt rekening met een veelheid aan (wegings-)factoren en informatiebronnen e.d. Niet alle bij de beoordeling betrokken gegevens zullen in het taxatierapport expliciet vermeld zijn. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur levert een concept rapport om de opdrachtgever in de gelegenheid te stellen om te vragen naar een nadere toelichting waar dat nodig is.

Reglementen en taxatiestandaarden

De taxateur voert de taxatie uit in overeenstemming met de onderstaande reglementen en standaarden in de laatst gepubliceerde versie ten tijde van het accepteren van de opdracht:

- Algemeen als "good practice" aanvaarde uitgangspunten;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt;
- Het Reglement Definities NRVt;
- Het Reglement Kamers NRVt;
- De International Valuation Standards (IVS);
- De Europese Taxatiestandaarden (TEGoVA EVS-blue-book);

Ingeval van strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de IVS.

Tijdstip en geldigheid taxatie

1 De taxatie is een momentopname en gedaan per inspectiedatum en naar de toestand op de waardepeildatum. De geldigheid van de taxatie is beperkt en eindigt uiterlijk zes maanden na rapportdatum. Wijzigingen aan het object of in de omgeving ervan en marktontwikkelingen kunnen tot een andere waarde leiden en invloed hebben op de geldigheid van de taxatie.

2 Wanneer de vergelijkingsmethode is toegepast, heeft de taxateur de transactiepreizen van de vergelijkingsobjecten geïndexeerd op basis van de voor het betreffende type vastgoed van toepassing zijnde index.

3 Bij de taxatie is geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Werkgebied

Opdrachtnemer is een gespecialiseerd advies- en taxatiebureau dat in heel Nederland taxaties uitvoert van alle voorkomende typen vastgoed ten behoeve van diverse doeleinden, bijvoorbeeld marktwaarden, herbouwwaarden, erfpacht, huurwaarden, onteigening. Taxateurs in dienst van opdrachtnemer hebben voldoende vakinhoudelijke kennis en ervaring en beschikken over voldoende marktinformatie om in heel Nederland de taxaties conform de daaraan gestelde kwaliteitseisen uit te kunnen voeren.

Verstreckte gegevens

1 De taxatie is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derden verstreckte gegevens/informatie. De taxateur heeft alle informatie(bronnen) die hij heeft betrokken bij de waardering voor zover mogelijk gecontroleerd en in het rapport genoemd.

2 Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat er bij huurcontracten, eigendomsbewijzen e.d. geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die van invloed zijn op de waarde.

3 De taxateur is er van uit gegaan dat hij alle relevante stukken met betrekking tot het object heeft ontvangen en dat deze correct en compleet zijn ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstreckt. De taxateur heeft dit rapport met zorg samengesteld, maar de opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de verstreckte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

Bouwkundige en technische staat

1 De taxateur vormt zich door middel van een visuele inspectie een beeld van de toestand van het object in zijn totaliteit. Hij vormt zich geen oordeel over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Er is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld. Er is geen onderzoek gedaan naar de toestand van de fundering. Het oordeel van de taxateur is geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken en de taxateur aanvaardt op dit punt geen aansprakelijkheid.

2 Bij de beoordeling van de toestand stelt de taxateur de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. De technische en/of functionele veroudering worden beoordeeld in relatie tot de ouderdom, het type gebruik en de functionaliteit van het object.

3 Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat de nutsvoorziening en de in het object aanwezige technische installaties voldoende capaciteit hebben en in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik. Aangenomen is dat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur en installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.

4 De taxateur heeft de oppervlakten zo goed mogelijk bepaald aan de hand van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde bouwtekeningen of plattegronden. In het geval de opdrachtgever geen bouwtekeningen aan de taxateur beschikbaar heeft gesteld, heeft de taxateur met behulp van digitale meetapparatuur het object ter plaatse globaal ingemeten. De gebruiksoppervlakten zijn gemeten volgens de meetinstructie zoals vastgesteld door het NRVt en branche organisaties van taxateurs. De taxateur kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid van deze meetgegevens. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten is er door de taxateur van uitgegaan dat deze informatie correct is. Indien gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 beschikbaar zijn, dan zijn deze toegevoegd aan dit rapport.

Duurzaamheid

Bij het vaststellen van de waarde houdt de taxateur in globale zin rekening met de aspecten van duurzaamheid en energiebesparende voorzieningen. De taxateur baseert zijn oordeel over de energieprestatie van het object op de visuele inspectie en het uit openbare bronnen bekende energielabel.

Milieu en gezondheid

1 De taxateur raadpleegt openbare bronnen zoals het Bodemloket om na te gaan of ter plaatse van het object sprake is van bekende bodemverontreiniging of bodemsanering. De taxateur verricht geen technisch onderzoek ter plaatse naar de aanwezigheid van stoffen in grond- en/of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, waaronder asbest of naar aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden, waaronder zwam, schimmel etc. Bij de taxatie is met de aanwezigheid van zulke stoffen en/of materialen geen rekening gehouden tenzij dit uit andere bronnen is gebleken en in het rapport specifiek is vermeld.

2 In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt. Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dan heeft de taxateur deze in het rapport vermeld en in zijn waardeoordeel betrokken.

3 De taxateur is ervan uitgegaan dat zich in, op of nabij het object geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.

4 Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieu- of gezondheidsaspect betekent dit niet dat dit niet aanwezig is. Als er negatieve milieu- of gezondheidsaspecten worden vermeld, betekent dit niet altijd dat deze aspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

Eigendom

1 De taxateur heeft onderzoek gedaan naar het kadastraal plan, het kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs. De taxateur heeft aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan anders dan die genoemd zijn in het eigendomsbewijs.

2 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld en betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of door de opdrachtgever kenbaar zijn gemaakt.

3 Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen, de balans en winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren, de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement. Indien er situaties aan de orde zijn die een effect kunnen hebben op de waarde, dan heeft de taxateur deze in het rapport vermeld en in zijn waardeoordeel betrokken.

4 Bij erfpachtrechten heeft de taxateur zich vergewist van de erfpachtvoorwaarden.

5 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Rechten van derden

Er is door de taxateur aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Publiekrechtelijke aspecten en plaatselijke voorschriften

1 De taxateur heeft op basis van openbare bronnen onderzocht welke publiekrechtelijke bepalingen van toepassing zijn op het object. De gegevens in het taxatierapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving dan heeft de taxateur daarvan melding gemaakt. Indien de resultaten van het onderzoek daartoe aanleiding geven, dan heeft de taxateur deze in het rapport vermeld en in zijn waardeoordeel betrokken.

2 De taxateur heeft een beperkt onderzoek uitgevoerd naar het bestemmingplan. De taxateur is er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum het object en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Voordelen

1 De taxateur heeft bij de waardering geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.

2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Overige waarde bepalende factoren

De getaxeerde waarde is de waarde van het vastgoed exclusief roerende zaken, huurdersbelangen en immateriële activa (goodwill).

Back-testing

Indien de taxateur of het kantoor waaraan hij is verbonden minder dan drie jaar geleden een eerdere taxatie van het object heeft gedaan, dan brengt hij de belangrijkste verschillen tussen de huidige en voorgaande taxatie in kaart en zijn de resultaten hiervan nadrukkelijk in het rapport vermeld (geldt voor bedrijfsmatig vastgoed).

Valuta, kosten en belastingen

1 Alle in dit rapport genoemde bedragen zijn uitgedrukt in euro's (€), exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting (BTW).

2 De getaxeerde waarde is kosten koper (k.k.), dit is de geschatte waarde van het vastgoed, exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, evenals de belastingen over de transactie

3 De taxateur is ervan uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij in het rapport anders vermeld.

3 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschaps- of inkomstenbelasting.

Gebruik taxatierapport, toezicht, aansprakelijkheid

1 Tenzij in het rapport nadrukkelijk andere belanghebbenden zijn vermeld, is de taxatie uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en voor het in het rapport genoemde doel (te taxeren belang). Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. De bijlage(n) vormen een onlosmakelijke deel van dit taxatierapport.

2 Door opdrachtnemer wordt het rapport niet ter inzage of ter beschikking gesteld aan derden, tenzij opdrachtgever dit uitdrukkelijk verzoekt. Het op verzoek van opdrachtgever aan derden ter inzage of ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat opdrachtnemer jegens derden geen verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid aanvaardt.

3 Taxateurs zijn in het kader van het publieke belang onderworpen aan doorlopend toezicht van het NRVt. In dit kader zal opdrachtnemer op verzoek van de toezichthouder inzage geven in taxatiedossiers, waarbij de vertrouwelijkheid van de dossiers door de toezichthouders is geborgd. Deze inzage is beperkt indien hiervoor een wettelijke beperking geldt.

Tuchtrecht, klachtenregeling en verzekering

Op deze taxatie zijn de klachtenregelingen en het tuchtrecht van het NRVt en de NVM van toepassing. De taxatie valt onder de dekking van de beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering van de werkgever, waarvan ten tijde van de opdracht de premie door de werkgever was voldaan.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de taxateur en/of zijn werkgever.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@helmond.nl>
Verzonden: maandag 23 juni 2025 07:55
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Reactie concept planschadeadvies 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Op 6 juni heeft u het concept planschadeadvies 5.1.2e doorgestuurd. Ik heb het rapport doorgelezen. Ik heb geen inhoudelijke opmerkingen. Wel zag ik er nog twee tikfouten in het document:

- Op pagina 21 staat 'leibuiken' waar dit volgens mij 'leibeuken' moet zijn;
- Op pagina 35 ontbreekt een spatie tussen 'in' en 'artikel 4.1'.

Hopelijk heb ik u hiermee voldoende geïnformeerd. Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Helmond



5.1.2e

Planjurist

Afdeling Stedelijk Beleid
Weg op den Heuvel 35
5701 NV Helmond
Postbus 950, 5700 AZ, Helmond
Tel. 5.1.2e



#Makers van de toekomst

Kom bij ons werken! Kijk eens op www.helmond.nl/werkenbij.

Op dit bericht is de proclamer van de gemeente Helmond van toepassing:
<https://www.helmond.nl/proclamer>

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 13 juni 2025 09:52
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Taxatierapport 5.1.2e te Helmond

Beste 5.1.2e,

Dank voor het op de mail zetten van uw vraag. Ik kan deze nu ook beter volgen.

Zoals gisteren telefonisch aangegeven is de betreffende taxateur (5.1.2e) momenteel op vakantie. Vanaf 19 juni a.s. is hij weer aanwezig, maar ik denk dat ik deze vraag voldoende voor u kan beantwoorden.

De motivering van de hoogte van de schade vloeit rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke schadefactoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en ernst van de inbreuk bepalen zijn daarbij van primair belang. Voor het bepalen van de omvang van de waardevermindering zijn geen rekenmodellen voorhanden. De 'vertaling' van de uitkomst van de planologische vergelijking blijft dus een inschatting die nooit objectief c.q. rekenkundig bepaalbaar is, hetgeen tevens betekent dat tot op zekere hoogte verschillen in getaxeerde schadebedragen kunnen optreden. De hoogte van het bedrag aan waardevermindering laat zich benaderen door het antwoord op de vraag in hoeverre een willekeurige gegadigde koper zijn prijs voor het betroffen object in neerwaartse zin zal aanpassen als gevolg van de planologische wijziging. Het vaststellen van een bedrag aan waardevermindering is specialistenwerk en de uitkomst van het schadebedrag blijft dan ook een inschatting die nooit geheel objectief bepaalbaar kan zijn. Het is overigens in de jurisprudentie erkend dat het niet onlogisch of onjuist is dat een ter zake kundig adviseur in dit soort zaken niet alles cijfermatig inzichtelijk maakt, maar zich als deskundige mede door kennis en intuïtie laat leiden.

De adviseur heeft geconcludeerd dat het nieuwe planologische regime in zijn totaliteit leidt tot een '(middel)zware' schade. Aan de hand van de analyse heeft de taxateur om de schade te bepalen moeten beoordelen in hoeverre een gegadigde koper zijn koopprijs in verband met het nieuwe besluit deze in neerwaartse zin zal bijstellen. De taxateur constateert, uitgaande van hetgeen maximaal onder het oude planologische regime al was toegestaan, een schadebedrag van € 5.1.2e zoals genoemd in het conceptrapport. Dit betreft een schadepercentage van circa 7%. Dit percentage past binnen de categorie middelzware tot zware schade.

Indien u bedenkingen heeft bij onze schadeanalyse (planologische vergelijking) en de daaruit voortvloeiende schadewaardering, dan kunt u een schriftelijke zienswijze bij ons indienen. Wij zullen deze dan betrekken bij ons definitieve advies.

Ik hoop hiermee uw vraag te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@adriaanshelmond.nl>
Verzonden: donderdag 12 juni 2025 15:08

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@thorbecke.nl>

Onderwerp: Taxatierapport 5.1.2e te Helmond

Dag 5.1.2e,

Zoals reeds telefonisch kort besproken hebben wij een vraagje over het taxatierapport Korte 5.1.2e te Helmond.

Taxateur 5.1.2e.

Onze vraag betreft het volgende :

Art. 5.2 (pagina 25)

Zie bijlage.

De taxateur heeft eerst de marktwaarde van het object vastgesteld zoals die was voorafgaande aan de planologische wijziging.

De woning wordt door de taxateur per datum 22 augustus 2022 gewaardeerd met een marktwaarde van €

5.1.2e

Dit wordt door de taxateur onderbouwd met 3 referentiewoningen in de directe omgeving.

De vergelijking met de getaxeerde woning wordt uitgebreid toegelicht evenals de woningmarkt in 2022.

Vervolgings heeft hij een inschatting gemaakt van de invloed van het planologisch nadeel op de waarde (...)

De taxateur kwalificeert de 'schade' in zijn totaliteit als 'middelzwaar', terwijl er in het rapport slechts 2 aspecten (uitzicht en privacy) als 'middelzwaar' worden gekwalificeerd.

Overige aspecten (licht & geluid, schaduw en situering) worden als 'gering' gekwalificeerd.

(...) en heeft hij de marktwaarde na planologische wijziging bepaald.

De marktwaarde na realisatie van de planologische wijziging wordt gesteld op € 5.1.2e.

Hoe de taxateur aan deze marktwaarde is gekomen wordt niet onderbouwd.

De redenering op pagina 32 inzake toepassing normaal maatschappelijk risico (in casu 4%) kan ik volgen.

Graag vernemen wij de onderbouwing van de taxateur hoe hij aan de marktwaarde van € 5.1.2e komt.

Alvast dank voor uw aandacht hiervoor.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Adriaans Vastgoed B.V.



Gerwenseweg 76, 5708 EL Helmond

Postbus 244, 5700 AE Helmond

Tel: 0492-534550

www.adriaanshelmond.nl

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

*Wij zijn ambassadeur van Leergeld Helmond,
want kinderen moeten kunnen meedoen
zodat ze straks meetellen.*



Van: 5.1.2e | Aben & Slag Advocaten <5.1.2e@abenslag.nl>
Verzonden: vrijdag 27 juni 2025 13:38
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Planschadeprocedure Adriaans Vastgoed 5.1.2e /Gemeente Helmond [ASA_2250438]

Geachte 5.1.2e,

Tot mij wendde zich Adriaans Vastgoed B.V., gevestigd te (5708 EL) Helmond, aan de Gerwenseweg nr. 76 (hierna te noemen: cliënte) met het verzoek om haar juridisch bij te staan. In bovenvermelde kwestie vraag ik namens cliënte dan ook vriendelijk uw aandacht voor het navolgende.

Cliënte stelde mij in kennis van het feit dat door 5.1.2e, wonende aan 5.1.2e te Helmond, een planschadeverzoek is ingediend. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond (hierna te noemen: het college) heeft uw kantoor kennelijk in de arm genomen om nader te worden geadviseerd. Naar aanleiding daarvan heeft u op 6 juni jl. een conceptadvies beschikbaar gesteld waartegen cliënte binnen 4 weken (= **uiterlijk op 4 juli 2025**) een zienswijze kan indienen. Namens cliënte deel ik u hierbij mede dat zij op dit moment geen aanleiding ziet om een (nadere) zienswijze in te dienen. Cliënte wacht uw definitieve rapportage en de daaropvolgende besluitvorming van het college rustig even af.

Niettemin verzoek ik u hierbij vriendelijk om alle correspondentie gericht aan cliënte vanaf heden via mij te laten lopen. Uiteraard zal ik nader contact houden met cliënte, waarbij ik u bij voorbaat alvast hartelijk dank voor de genomen moeite. Mochten er nog vragen zijn, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen (5.1.2e).

Erop vertrouwend u thans voldoende te hebben geïnformeerd en onder voorbehoud van alle rechten en weren, verblijft,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Advocaat



5.1.2e

/ 5.1.2e

abenslag.nl

Schoutlaan 9, Postbus 270, 6000 AG Weert



Partner van:



De informatie in dit bericht, inclusief eventuele bijlagen is vertrouwelijk en mag uitsluitend gelezen, gekopieerd en gebruikt worden door de geadresseerde. Indien u dit e-mail bericht abusievelijk hebt ontvangen, gelieve ons daarvan dan in kennis te stellen en het originele bericht van uw server te verwijderen. Op al onze diensten zijn de Algemene voorwaarden, alsmede het Privacy Statement van Aben & Slag Advocaten van toepassing. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval wordt uitbetaald onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. De algemene voorwaarden en het Privacy Statement kunnen worden geraadpleegd op www.abenslag.nl.

This e-mail and any attachment contains proprietary information and may be read, copied and used only by the intended recipient. If you have received this email in error, please advise by return email and delete the original message from your server. On all our services the general conditions as well as the Privacy Statement of Aben & Slag Advocaten are applicable. Any liability shall be limited to the amount which is paid out under the professional liability insurance in the matter concerned. The general conditions and the Privacy Statement can be read on www.abenslag.nl.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 40, 42, 46, 49, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 76, 80, 81, 82, 84