

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3054424	otten, andré	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3054424			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied dat is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0164.VB0018-0301 , getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.VB0018.dgn;
2. te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken zodanig te wijzigen dat dit ertoe leidt dat één of meer nieuwe woningen gebouwd (kunnen) worden binnen het besluitgebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt;
3. te bepalen dat onder 'wonen' in de zin van dit voorbereidingsbesluit elke vorm van bewoning wordt verstaan;
4. te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kan afwijken van het verbod zoals bedoeld onder 2, indien de voorgenomen wijziging niet in strijd is met het op dit voorbereidingsbesluit volgend ontwerpbestemmingsplan;
5. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag nadat het raadsbesluit is genomen;

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

In het voorjaar van 2016 heeft de gemeente Hengelo de regionale woonafspraken met de provincie Overijssel ondertekend. Deze woonafspraken zijn bedoeld om overprogrammering aan woningbouw in de regio te voorkomen. Op 22 november 2016 heeft de gemeenteraad de woonvisie en het kwalitatief afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven vastgesteld. Op 29 november 2016 heeft het college vervolgens het bijbehorende woningbouwprogramma vastgesteld.

In het woningbouwprogramma is voor de verschillende woningbouwlocaties het kwantitatieve programma (aantallen) vastgelegd. Op dit moment voldoet het woningbouwprogramma aan de afspraken die zijn gemaakt met de provincie en de overige gemeenten in de regio, maar er is niet of nauwelijks ruimte om nieuwe, goede initiatieven toe te voegen. Het is onze ambitie om ruimte te creëren voor nieuwe, goede initiatieven. Om dat te bereiken zijn we kritisch ten opzichte van initiatieven die (sterk) afwijken van het vastgestelde woningbouwprogramma. Dat betekent bijvoorbeeld dat we erg terughoudend zijn in het toevoegen van appartementen programma buiten de prioritaire gebieden, maar ook dat we bestaande mogelijkheden heroverwegen.

Aanleiding voor het nemen van het voorliggende besluit is dat wordt verwacht dat er op korte termijn een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend voor herontwikkeling van het Heemafterrein. Een dergelijke ontwikkeling in strijd is met de Structuurvisie van de gemeente. Een ontwikkeling die sterk afwijkt van het vastgestelde woningbouwprogramma. Om dit te voorkomen is het noodzakelijk om voor dit gebied een voorbereidingsbesluit te nemen. Dit voorbereidingsbesluit heeft tot gevolg dat inkomende aanvragen om omgevingsvergunning aangehouden dienen te worden zodat er ook gekeken kan worden of en zo ja hoe de aanvraag past binnen de ruimtelijke kaders. Indien de aanvraag past binnen de ruimtelijke kaders, kan besloten worden de aanhoudingsplicht te doorbreken.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3054424	otten, andré	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3054424			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Op 22 november 2016 heeft u de woonvisie vastgesteld. De woonvisie is vastgesteld als structuurvisie in de zin van Wro en vormt daarmee een zeer belangrijk beleidskader ten behoeve van het planologisch-juridisch instrumentarium, waaronder bestemmingsplannen. Ook voor partijen in de stad geeft de status van structuurvisie richting aan de ontwikkelingsrichting die de gemeente wenst.

Bij de woonvisie hoort een woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma heeft als doel grip te krijgen op de planvoorraad en locaties waar woningbouw plaats vindt. Met de provincie zijn afspraken gemaakt over de omvang van de planvoorraad in relatie tot de te verwachten huishoudensontwikkeling. Deze moeten met elkaar in balans zijn.

In Hengelo was sprake van een situatie waarin er sprake was van overprogrammering. Er lag –en ligt- een nadrukkelijke opgave om plancapaciteit terug te brengen. Gemeenten waar sprake is van overprogrammering worden geacht in drie jaar tijd de plancapaciteit te reduceren.

Op veel plekken in Hengelo is de plancapaciteit teruggebracht. Vaak in samenspraak met ontwikkelende partijen, soms ook door inzet van het ruimtelijk instrumentarium.

De gemeente heeft de afgelopen jaren nadrukkelijk ingezet op de ontwikkeling van haar prioritaire gebieden binnenstad en Hart van Zuid. In de binnenstad gaat het om de opgave om te komen tot een aantrekkelijk centrum, waarbij wordt ingezet op een compact winkelhart, het tegen gaan van (winkel) leegstand en het toevoegen van aantrekkelijke woonmilieus. Voor Hart van Zuid gaat het om de volgende fase in de gebiedsontwikkeling, die moet leiden tot een levendig stadsdeel. De transformatie van industrieterrein naar (overwegend) woongebied vormt hier de voornaamste opgave. In de zomer van 2019 zijn hierover aanvullende bestuurlijke afspraken gemaakt met de provincie. Onderdeel van deze afspraken is dat wij blijven sturen op het programma elders in de stad. Dat betekent bijvoorbeeld dat we erg terughoudend zijn in het toevoegen van appartementen programma buiten de prioritaire gebieden, maar ook dat we bestaande mogelijkheden heroverwegen.

Aanleiding voor het nemen van het voorliggende voorbereidingsbesluit is dat wordt verwacht dat er op korte termijn een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend voor herontwikkeling van het Heematterrein (voor de percelen aangegeven bijgevoegde kaart 1). Een dergelijke ontwikkeling in strijd is met de Structuurvisie van de gemeente. Een ontwikkeling die sterk afwijkt van het vastgestelde woningbouwprogramma. Om dit te voorkomen is het noodzakelijk om voor dit gebied een voorbereidingsbesluit te nemen. Dit voorbereidingsbesluit heeft tot gevolg dat inkomende aanvragen om omgevingsvergunning aangehouden dienen te worden zodat er ook gekeken kan worden of en zo ja hoe de aanvraag past binnen de ruimtelijke kaders. Indien de aanvraag past binnen de ruimtelijke kaders, kan besloten worden de aanhoudingsplicht te doorbreken.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Situatie tot en met 2019

Sinds 2016 hebben wij in het woningbouwprogramma opgenomen dat de locatie Heematterrein-Bornesestraat (in woningbouwprogramma bekend als Bornesestraat/Huys en Hoogh Hengelo) gewenst is voor woningbouw, in een omvang van circa 50 woningen. In het bestemmingsplan is geen maximaal aantal benoemd, maar op basis van eerdere plannen rekenden we op circa 100 woningen. Vanuit de opdracht om te deprogrammeren is het gewenste aantal woningen op deze locatie naar beneden bijgesteld. Hierover is ook sinds 2016 regelmatig het gesprek gevoerd met de ontwikkelaar (hierna te noemen belanghebbende). Nadrukkelijk is aangegeven dat we het van belang vinden dat de locatie wordt ingevuld en dat woningbouw daar vanzelfsprekend onderdeel van uitmaakt, maar dat het zeer ongewenst is dat de ontwikkeling blijft liggen. De locatie blijft dan drukken op het woningbouwprogramma en legt daarmee een klem op de ontwikkeling van andere locaties.

Hoewel er sprake was van een sterk aantrekkelijke (woning) markt waren er meerdere gesprekken met de

eigenaar nodig om de urgentie te duiden. Immers, de gemeente Hengelo had te maken met overprogrammering en binnen 3 jaar moest de gemeente haar programmering op orde hebben. Locaties waarvoor geen reëel zicht op ontwikkeling bestond drukken zwaar op het programma. Pas na herhaaldelijk aandringen, waarbij vanuit de gemeente is aangegeven dat stilzitten er in dit geval zelfs toe zou kunnen leiden dat de bestemming geheel zou worden geschrapt, ontstond er bij belanghebbende enige urgentie om over te gaan tot ontwikkeling van de locatie.

In 2018 en 2019 is in opdracht van belanghebbende een externe ontwikkelaar bezig geweest met planvorming voor deze locatie. Daarbij was een principeakkoord bereikt met belanghebbende voor overname van de gronden. Door deze externe ontwikkelaar is een voorstel ingediend voor een plan met een mix van wonen, verpleeghuiszorg en zorg gerelateerde functies. Er was sprake van een plan met een goed onderliggend concept, waarbij de verschillende elementen elkaar versterken. Het gat aan de Bornsestraat zou worden ingevuld met verpleeghuiszorg, het oude Heim zou plaats bieden aan eerstelijnszorg met een apotheek en huisartsen e.d., aan de achterzijde van het Heim waren appartementen ten behoeve van ouderen gedacht en ten behoeve van de (financiële) haalbaarheid waren 9 stadsvilla's aan de vijver gedacht. Het plan als geheel voorzag in een behoefte, bediende een specifieke doelgroep, was ruimtelijk aanvaardbaar en was van voldoende kwaliteit. De beoogde aantallen woningen pasten binnen de kaders van het ruimtelijk- en woonbeleid en de gemeente sprak de intentie uit om haar medewerking aan dit plan te verlenen, mede ook omdat daarmee een (zeer) passende functie was gevonden voor het Oude Heim.

Helaas bleek het voor belanghebbende niet mogelijk om het benodigde commitment tussen de betrokken derde partijen tijdig rond te krijgen en daarmee viel de bodem onder het plan weg. Vanaf dat moment ligt de ontwikkeling feitelijk stil, met dien verstande dat het pand van het oude Heim 'los' in de verkoop staat en we uit gesprekken met belanghebbende opmaken dat deze toewerkt naar een invulling die uitgaat van planmaximalisatie. Inmiddels is een vooroverlegplan ingediend dat dat beeld onderschrijft.

Huidige situatie, anno 2020

Nadat de externe ontwikkelaar medio 2019 aan belanghebbende heeft aangegeven dat zij de voorbereidingen op planontwikkeling stopten, is belanghebbende als grondeigenaar zelf gestart met planvoorbereidingen voor de woonvlek aan de vijver en de gemengde vlek aan de Bornsestraat. Er is recentelijk een vooroverlegplan ingediend voor invulling van de ontwikkellocatie en een vooroverlegplan voor herbestemming van het Oude Heim. Het is duidelijk dat er geen afstemming is tussen deze plannen en er is geen sprake van afstemming met het gemeentelijk beleid. Het gewenste aantal van 50 woningen wordt in het plan voor de ontwikkellocatie ruimschoots overschreden (het vooroverlegplan gaat uit van 122 woningen) en door het splitsen van het eigendom van het Oude Heim en de ontwikkellocatie is er zorg voor de stedenbouwkundige samenhang, maar ook voor de benodigde ontsluiting en parkeeroplossing.

Het oude Heim wordt te koop aangeboden met feitelijk alleen de ondergrond onder het pand. Er is geen ruimte buiten het pand om bijvoorbeeld parkeren, buitenruimte of ontsluiting op te lossen. Het pand kan – gezien de functie van de Bornsestraat- alleen via het terrein van belanghebbende (dat nu gebruikt wordt als parkeerterrein) worden ontsloten.

Ook ten aanzien van het gebruik zijn er zorgen. Op zichzelf is transformatie van het Heim naar wonen prima, maar daartoe is het wel nodig aanpassingen te doen aan het pand. Bijvoorbeeld het toevoegen van buitenruimte (balkons, loggia's) en ramen. Deze ingrepen zijn van invloed op de mogelijkheden van de aangrenzende ontwikkellocatie. Nu het eigendom is gesplitst, is de ontwikkeling uit elkaar getrokken. Echter er blijft een afhankelijkheidsrelatie bestaan (vanwege ontsluiting en parkeren). Om die reden is er extra aandacht nodig voor de ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige samenhang van de ontwikkeling. Bij de eigenaren van de locaties bespeuren we onvoldoende zorg en aandacht voor dit gegeven en het vigerende bestemmingsplan biedt onvoldoende waarborgen om hierop te sturen.

Ten aanzien van de woonvlek achter het Heim geldt nog wat anders. Hoewel een appartementengebouw mogelijk is op grond van het bestemmingsplan, is deze –op basis van de huidige inzichten- niet langer gewenst. Zowel vanuit ruimtelijke overwegingen, als vanuit programmatische overwegingen.

Ontsluiting van dit deel van het perceel is alleen mogelijk via het parkeerterrein. Vanuit de gesprekken met belanghebbende krijgen wij het beeld dat deze toewerkt naar realisatie van een appartementengebouw weliswaar binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan, maar zonder duidelijke relatie met de omgeving en andere onderdelen van het plan, het gaat om een solitaire ontwikkeling. Het appartementengebouw biedt plaats aan 76 kleine (huur)appartementen van circa 40 m² per appartement. Daarbij beoogt de ontwikkelaar een doelgroep te bereiken die wij nadrukkelijk willen binden aan onze

prioritaire gebieden binnenstad en Hart van Zuid. De ontwikkeling past ook om die reden niet in het beleid van de gemeente.

In het vigerende bestemmingsplan Vooroorlogse Wijken (vastgesteld 6 juni 2017) hebben de percelen waarvoor een voorbereidingsbesluit wordt voorgesteld de bestemmingen “wonen” en “gemengd”. Op kaart 2 bij dit raadsadvies zijn deze bestemmingen aangegeven met daarbij de belangrijkste mogelijkheden waarvoor deze bestemmingen gebruikt mogen worden en de maximale bouwhoogte.

In het vigerende bestemmingsplan Vooroorlogse Wijken is geen maximaal aantal woningen opgenomen. Het gewenste aantal van 50 is niet rechtstreeks afdwingbaar. De locatie is niet meegenomen in de parapluerziening wonen, het betrof immers een locatie die onderdeel uitmaakt van het woningbouwprogramma én er was op dat moment zicht op een passende invulling.

We constateren dat er een zeer grote kans bestaat dat belanghebbende op korte termijn een aanvraag omgevingsvergunning zal indienen, in strijd met de structuurvisie van de gemeente, waarbij er zorgen zijn ten aanzien van de ruimtelijke en stedenbouwkundige aansluiting van de omgeving. Het vigerende bestemmingsplan biedt onvoldoende houvast om te komen tot de benodigde integrale afweging. Om die reden is het nemen van een voorbereidingsbesluit gewenst.

De voorbereidingsbescherming kan –en zal- doorbroken worden indien er een integraal ontwikkeld plan (rekening houdend met herontwikkelingsmogelijkheden van het Oude Heim) wordt ingediend, met ten hoogste 50 woningen.

Woningbouwprogrammering

Met de provincie zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningvoorraad de komende 10 jaar. Kern van de afspraak is zorgvuldig ruimtegebruik, focus op bestaand stedelijk gebied en bouwen voor eigen behoefte. Het aantal ontwikkellocaties in Hengelo is groter dan kan worden ingevuld op basis van de huishoudensontwikkeling de komende jaren. De opgave om te komen tot een goede afronding van de stad is groot, we moeten zuinig zijn met het resterende woningbouwprogramma.

Vanuit de stedelijke afweging is een toevoeging van maximaal 50 appartementen op deze plek aanvaardbaar. Het toevoegen van meer woningen op deze plek betekent dat andere locaties niet ontwikkeld kunnen worden, of dat er zelfs locaties uit de markt moeten worden genomen. Dat is ongewenst, aangezien we zijn gestart met een traject waarin we juist ruimte willen creëren om nieuwe initiatieven mogelijk te maken. Het wegvloeien van programma naar deze locatie is om die reden volstrekt ongewenst. Een plan dat zich richt op het toevoegen van ruim 100 appartementen is ongewenst.

Vorbereidingsbesluit

Vanuit het woningbouwprogramma is het toevoegen ruim 100 appartementen op deze plek ongewenst. Om die reden wordt voorgesteld om realisatie ook planologisch-juridisch tegen te gaan. Dat kan door het nemen van een voorbereidingsbesluit. Van belang is dat het voorbereidingsbesluit wordt genomen, voordat er een aanvraag voor een omgevingsvergunning ligt. De aanvraag wordt dan aangehouden tot het moment waarop een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, of het moment waarop het voorbereidingsbesluit vervalt (1 jaar na inwerkingtreding). Aan een ontwikkeling die past binnen de ruimtelijke kaders kan overigens worden meegewerkt wanneer het bouwplan in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Een voorbereidingsbesluit wordt door u vastgesteld. Tegen een voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld. De beoogde wijziging van het planologisch regime heeft alleen betrekking op het onderdeel wonen.

Risico's

Als gevolg van het opleggen van een voorbereidingsbesluit waarbinnen maximaal 50 woningen mogen worden gerealiseerd ontstaat mogelijk planschade. Om deze planschade inzichtelijk te maken is bureau Van Hoogmoed gevraagd om een planschade analyse uit te voeren waarbij de opbrengstpotentie van het huidige bestemmingsplan is vergeleken met de mogelijkheden na het treffen van het voorbereidingsbesluit. In deze analyse is aangegeven dat er sprake is van een globale vergoedbare planschade van circa € 100.000,--. Het rapport (*Notitie hoogte planschade Heemaf-terrein Bornsestraat te Hengelo*) is als bijlage bijgevoegd. De berekening (bijlage: *Globale residuele berekening Heemaf-terrein*) van Van Hoogmoed is conform de gebruikelijke wijze van planschadeberekeningen gemaakt. Belanghebbende heeft in verschillende gesprekken laten blijken dat hun schade enorm is (meer dan € 1 miljoen). Zij zullen zich hier niet zomaar bij neerleggen. Gezien het feit dat deze planschade berekend is conform de gebruikelijke door de rechtbank aanvaarde beginselen verwachten wij dat de werkelijke planschade binnen de perken kan blijven conform het rapport. Daarbij is het belangrijk om in uw overweging mee te nemen dat extra woningen die hier gebouwd worden en niet passen in ons woningbouwprogramma niet meer gebouwd kunnen worden in de binnenstad of Hart van Zuid of in andere delen van de stad omdat er in totaliteit in

Hengelo sprake is van een woningbehoefte die in evenwicht is met het aanbod. Als op deze locatie 100 in plaats van 50 woningen worden gerealiseerd zal dit betekenen dat elders 50 woningen minder kunnen worden gerealiseerd. Dit zal zowel ruimtelijke als financiële gevolgen hebben. Vanuit financieel oogpunt vinden wij het treffen van een voorbereidingsbesluit om die reden acceptabel.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

FINANCIËLE ASPECTEN

Financieel: verwezen wordt naar onderdeel Risico's in het advies

BIJLAGE(N)

- Verbeelding voorbereidingsbesluit nr. NL.IMRO.0164.VB0018-0301
- Kaart 1
- Kaart 2
- rapport - Notitie hoogte planschade Heemaf-terrein Bornsestraat te Hengelo d.d. 16 april 2020
- Globale residuele berekening Heemaf-terrein

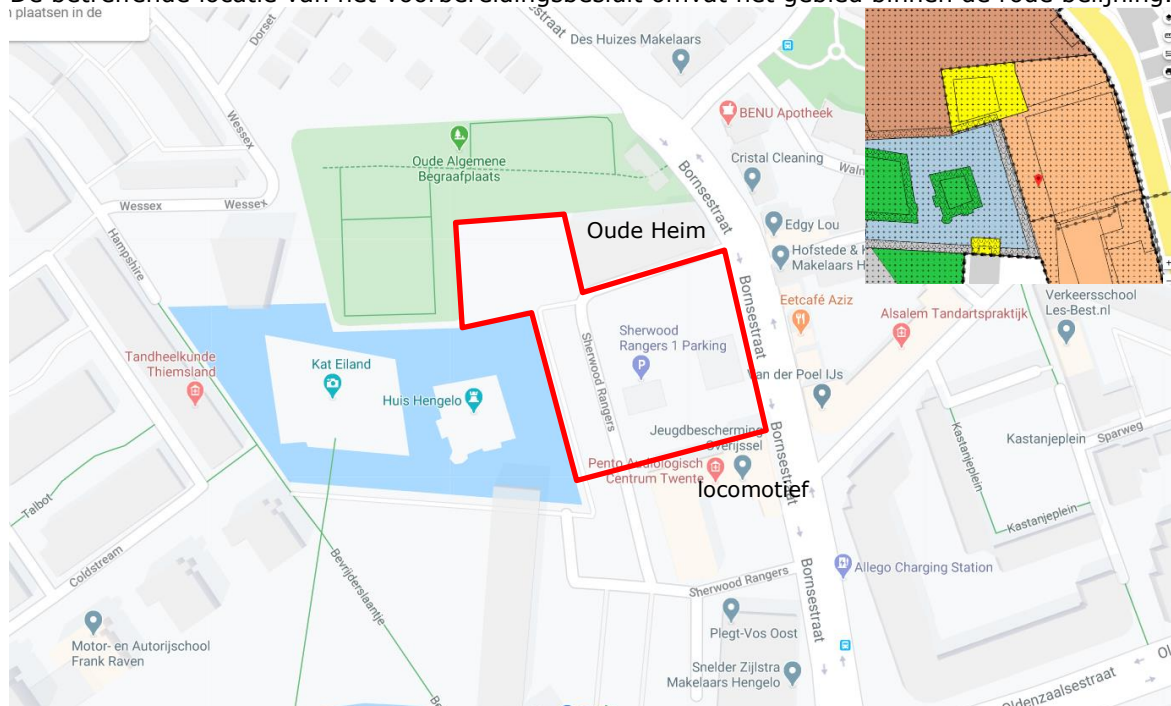
Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

KAART 1 bij raadsadvies voorbereidingsbesluit Heemafterrein-Bornsestraat

Locatie

Het voorbereidingsbesluit heeft betrekking op het gebied dat in het woningbouwprogramma is aangeduid als Bornsestraat / Huys en Hoogh Hengelo.

De betreffende locatie van het voorbereidingsbesluit omvat het gebied binnen de rode belijning.



Vigerend bestemmingsplan Vooroorlogse Wijken 2016

Bestemming Wonen:

Mogelijkheden gebruik en bouwen voor:

- Wonen (inclusief verzorgd wonen)
- Ondergrondse parkeervoorziening in 1 bouwlaag

Maximale bouwhoogte 40 meter. Maximale bouwdiepte 12 meter.

Bestemming Gemengd:

Mogelijkheden gebruik en bouwen voor:

- Wonen
- Kantoren – uitsluitend op begane grond
- Horeca categorie 1 – uitsluitend op begane grond (max. 200 m2)
- Dienstverlenende bedrijven en instellingen – uitsluitend op de begane grond
- Cultuur en ontspanning – uitsluitend op begane grond

Maximale bouwhoogte 12 meter.

Bestemming Gemengd:

Mogelijkheden gebruik en bouwen voor:

- Wonen
- Kantoren – uitsluitend op begane grond
- Horeca categorie 1 – uitsluitend op begane grond (max. 200 m2)
- Dienstverlenende bedrijven en instellingen – uitsluitend op de begane grond
- Cultuur en ontspanning – uitsluitend op begane grond

Maximale bouwhoogte 23 meter.

Bestemming Gemengd:

Mogelijkheden gebruik en bouwen voor:

- Wonen
- Kantoren – uitsluitend op begane grond
- Dienstverlenende bedrijven en instellingen – uitsluitend op de begane grond
- Cultuur en ontspanning – uitsluitend op begane grond

Maximale bouwhoogte 23 meter.

Bestemming Gemengd:

Mogelijkheden gebruik en bouwen voor:

- Wonen
- Kantoren – uitsluitend op begane grond
- Dienstverlenende bedrijven en instellingen – uitsluitend op de begane grond
- Cultuur en ontspanning – uitsluitend op begane grond

Maximale bouwhoogte 16 meter.



PLANSCHADENOTITIE

Notitie hoogte planschade Heemaf-terrein
Bornsestraat te (7556 BA) Hengelo



Uitgebracht aan: Gemeente Hengelo, afdeling Ruimte en Bouwen
mr. R. Platenkamp
R. Jacobs

Uitgebracht door: Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.,
mr. S.G. van Hoogmoed RT, rentmeester NVR
mr. H.J.A. van Hoogmoed RT, rentmeester NVR

Nijverdal,

16 april 2020

4 P

Inhoud

1.	INLEIDING	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Deskundigen	4
1.3.	Procedure	4
1.4.	Ons kenmerk	5
2.	MANAGEMENTSAMENVATTING	5
3.	OPDRACHT	5
3.1.	Doel van de notitie	5
3.2.	NRVT	6
3.3.	Peildatum	6
4.	LOCATIE	6
4.1.	Kadastrale aanduiding	6
4.2.	Omschrijving	6
5.	PLANOLOGIE	7
5.1.	Oude regime: "Vooroorlogse wijken 2016 (deel 1)"	7
5.2.	Nieuwe regime met beperking wooneenheden	8
5.3.	Korte planologische vergelijking	8
6.	PLANSCHADE	8
6.1.	Overwegingen	8
7.	WAARDE OUDE REGIME	9
7.1.	Bestemmingsvlak wonen	9
7.2.	Bestemmingsvlak gemengd	10
7.3.	Conclusie oude regime	12
8.	WAARDE NIEUWE REGIME	12
8.1.	Beperking woningen tot 50	12
8.2.	Conclusie nieuwe regime	13
9.	WAARDEVERMINDERING EN ANALYSE	13
9.1.	Waardevermindering	13
9.2.	Subsidiaire weging	13
10.	VERGOEDBAARHEID	14
10.1.	Normaal maatschappelijk risico	14
10.2.	Voorzienbaarheid	15

11.	CONCLUSIE	17
11.1	Vergoedbaarheid planschade.....	17
11.2	Hoogte planschade	17
	Bijlage:	17

1. INLEIDING

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever voor onderhavig memo is:

- Gemeente Hengelo
Afdeling Ruimte en Bouwen
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Contactpersoon is de heer mr. R. Platenkamp

1.2. Deskundigen

Onderhavige notitie is uitgebracht door:

Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeester B.V.
Lage Esweg 18
7441 AX NIJVERDAL

- mr. S.G. van Hoogmoed RT, Rentmeester NVR

Ingeschreven in het Register DOBS en het Landelijk Register Gerechtelijk Deskundigen

Ingeschreven in het Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer
Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT827980080

- mr. H.J.A. van Hoogmoed RT, Rentmeester NVR

Ingeschreven in het Register DOBS en het Landelijk Register Gerechtelijk Deskundigen

Ingeschreven in het Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers
Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT521283008

1.3. Procedure

Bij e-mail d.d. 25 maart 2020 heeft de heer Platenkamp van de gemeente Hengelo aan ondergetekenden verzocht te adviseren over de mogelijke planschade als gevolg van het nemen van een voorbereidingsbesluit met de beperking van het aantal wooneenheden op het voormalige Heemaf-terrein tot 50.

Bij e-mail d.d. 31 maart 2020 heeft de heer Jacobs aanvullende informatie toegezonden.

Het plangebied is door ondergetekende S.G. van Hoogmoed bezichtigd vanaf de openbare weg – de Bornsestraat – op 1 april 2020.

Alvorens het definitieve memo uit te brengen is eerst in concept gerapporteerd. Ten opzichte van het concept zijn de navolgende wijzigingen doorgevoerd:

- Er was in het concept ook sprake van een scenario waarbij woningbouw nabij de vijver zou worden geschrapt. Dat scenario is in het definitieve advies niet opgenomen;

- Voor de bebouwing aan de zijde van de Bornsestraat is in eerste instantie uitgegaan van 2[^]1-kapwoningen. Opdrachtgever wil dat er sprake is van “wandvorming” langs de Bornsestraat en daarom is er in het definitieve advies uitgegaan van rijwoningen.

1.4. **Ons kenmerk**

20.1 Hengelo

2. **MANAGEMENTSAMENVATTING**

De (plan)schade als gevolg van het vaststellen van een voorbereidingsbesluit met een beperking van het aantal woningen tot 50 is door ondergetekenden geschat op € 140.000 (1.305.000 -/- 1.165.000)

Ondergetekenden stellen bij beoordeling van de hoogte van de planschade de aftrek voor normaal maatschappelijk risico op 3%. De vergoedbare planschade bedraagt naar hun oordeel daarmee circa € 100.000. Let wel, dat is een globale inschatting.

3. **OPDRACHT**

3.1. **Doel van de notitie**

Opdrachtgever is voornemens het aantal te bouwen woningen op het voormalige Heemaf-terrein te beperken tot 50. Binnen het vigerende bestemmingsplan is het aantal wooneenheden niet beperkt. Uit de e-mail van de heer Platenkamp van 25 maart 2020 volgt:

“Het bestemmingsplan laat echter een woontoren toe van 40 meter hoog. Hier kunnen zeker 12 volwaardige woonlagen in met 4 appartementen per laag. Alleen de toren zou dus al 48 van de 50 woningen kunnen krijgen. De gehele vlek naast de Bornsestraat heeft de bestemming Gemengde Doeleinden. Hier vallen diverse functies onder, maar ook wonen. Sterker nog: de meeste functies zijn alleen op de begane grond toegestaan, waardoor wonen op de verdiepingen al bijna noodzakelijk wordt. (...)

[Daarom] overwegen we nu om een voorbereidingsbesluit te laten nemen waarin het maximum van 50 woningen wordt vastgelegd. (...) Op het eerste oog lijkt een dergelijk voorbereidingsbesluit te kunnen leiden tot planschade.”

Aanvullend geeft de heer Jacobs in een mail d.d. 31 maart 2020 aan:

“Het beperken van het aantal woningen tot maximaal 50 kan volgens mij grofweg op 2 manieren:

- (...)
- *of door alleen de beperking van 50 woningen op te leggen (waarbij het reëel is om te verwachten dat deze 50 in de woontoren komen en in de toekomstige bebouwing langs de Bornsestraat geen woningbouw komt)*

Concreet is de navolgende vraag voorgelegd aan ondergetekenden:

- Wat is globaal de hoogte van de te vergoeden planschade bij het nemen van een voorbereidingsbesluit met beperking van het aantal wooneenheden tot 50?

Opgemerkt wordt dat onderhavige notitie bedoeld is voor beleidsdoeleinden en een verkorte weergave van de planologische vergelijking bevat. Het is geen volledige planschaderisicoanalyse. In het geval van een concreet verzoek om planschade is het aan een onafhankelijke commissie om een oordeel over de schade te geven. Gevallen van directe planschade als de onderhavige zijn gecompliceerd.

3.2. **NRVT**

Ondergetekenden zijn ingeschreven in het Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT). De onderhavige notitie is geen taxatie, maar een inschatting die door opdrachtgever gebruikt kan worden in het kader van verdere besluitvorming.

Deze notitie betreft aldus een makelaarsdienst ten behoeve van een inschatting van de mogelijke planschade en geen professionele taxatiedienst in de zin van de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT. Dit advies mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening. Indien gewenst dan kan in een later stadium een NRVT-taxatierapport worden opgesteld.

3.3. **Peildatum**

De peildatum die geldt voor de planologische vergelijking en de eventueel als gevolg van de planologische wijziging opgetreden schade, is de datum van inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime.

In casu is er (nog) geen sprake van een nieuw bestemmingsplan. De peildatum voor de verzoeken om tegemoetkoming in planschade zal in de toekomst zijn gelegen. Omdat taxeren naar toekomstige omstandigheden niet mogelijk is, geldt als peildatum voor deze analyse de datum van bezichtiging: 1 april 2020.

Opgemerkt wordt dat per die peildatum de gevolgen van de Corona-crisis voor de waarde van vastgoed (nog) niet inzichtelijk waren. Met eventuele gevolgen van die crisis is dan ook geen rekening gehouden.

4. **LOCATIE**

4.1. **Kadastrale aanduiding**

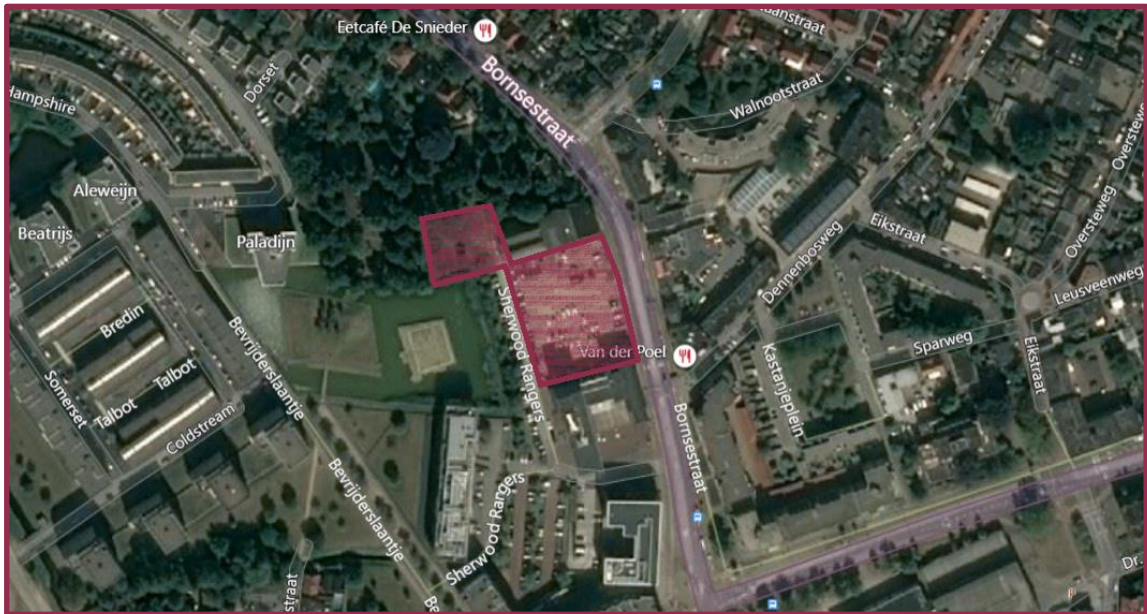
De percelen in eigendom van Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V. zijn:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Hengelo	B	11023	3.043 m ²
Hengelo	B	11024	3.092 m ²
Hengelo	B	11025	324 m ²
Hengelo	B	11256	284 m ²

In totaal betreft het 6.743 m².

4.2. **Omschrijving**

Het terrein is gelegen aan de doorgaande Bornsestraat in Hengelo, op circa 500 meter ten noorden van het centrum (Marktplaats).



Afbeelding 1: (globale) ligging te taxeren percelen (bron: Bing Maps, bewerkt).

De gronden worden aan de zuidzijde begrensd door de bebouwing van Bornsestraat 5 (kantoorgebouw), aan de zuid-westzijde door de Sherwood Rangers-weg met daarachter een vijver. Aan de noordoostzijde door de slooprijpe bebouwing van de voormalige Heemaf (Bornsestraat 7) en aan de oostzijde door (het fietspad van) de Bornsestraat.

De zuidoostelijke vierkant is in gebruik als (betaald) parkeerterrein en de noordwestelijke hoek is ingericht als groen.

5. PLANOLOGIE

5.1. Oude regime: “Vooroorlogse wijken 2016 (deel 1)”

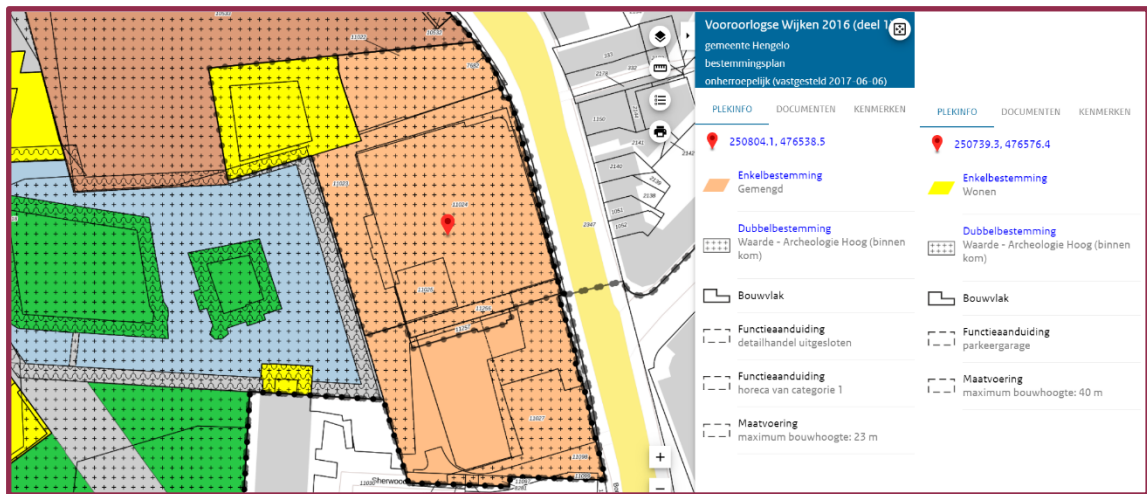
De raad van de gemeente Hengelo heeft op 6 juni 2017 het bestemmingsplan “Vooroorlogse wijken 2016” vastgesteld. Dit plan is op 9 augustus 2017 onherroepelijk in werking getreden. Op grond van dit plan hebben de gronden de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Gemengd’. Op beide bestemmingsvlakken is een bouwvlak ingetekend.

Voor de uitgebreide bestemmingsplanvoorschriften wordt verwezen naar de bijlagen bij deze notitie. Voor de onderhavige beoordeling is met name van belang:

De bestemming ‘**Wonen**’ kent een bouwvlak van circa 575 m². De maximale bouwhoogte bedraagt 40 meter. Het aantal wooneenheden is niet beperkt. Het voornaamste toegestane gebruik volgens de voorschriften is: woonhuizen, hieronder worden ook begrepen woonhuizen voor verzorgd wonen, en waaronder ook woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep. Daarnaast is een ondergrondse parkeergarage van één laag toegestaan.

Binnen de bestemming ‘**Gemengd**’ is eveneens een bouwvlak ingetekend, groot circa 3.500 m². De maximale bouwhoogte bedraagt 23 meter. Binnen de gemengde bestemming is op de begane grond gebruik toegestaan ten behoeve van kantoren, dienstverlening, cultuur en ontspanning, horeca – categorie 1 en wonen. Detailhandel is niet toegestaan. Op de

verdieping(en) is gebruik toegestaan ten behoeve van wonen en opslag voor de functies op de begane grond.



Afbeelding 2: uittreksel kaart en legenda bestemmingsplan "Vooroorlogse wijken 2016 (deel 1)" (bron: Ruimtelijke plannen).

5.2. Nieuwe regime met beperking wooneenheden

Voor het nieuwe planologische regime geldt dat de onderliggende bestemmingen verder intact blijven.

Wel is er sprake van een beperking van het aantal wooneenheden tot 50 stuks.

5.3. Korte planologische vergelijking

In de huidige situatie is het aantal wooneenheden planologisch niet beperkt. In de nieuwe situatie wordt het aantal wooneenheden beperkt tot 50.

Deze ingreep leidt tot een planologisch nadeliger positie.

6. PLANSCHADE

6.1. Overwegingen

Over de schatting van de waardevermindering overwegen ondergetekenden:

- Er is door hen slechts een beoordeling gemaakt van de planschade voor de in paragraaf 4.1. genoemde percelen. Mogelijke eigendomspercelen van Plegt-Vos waarvoor ook een beperking komt te gelden zijn niet meegewogen;
- De gronden zijn vanaf de weg bezichtigd. Vanwege de aard van het vastgoed betreft het een (zeer) globale inschatting op basis van een bureaustudie. Er is geen contact geweest met eigenaar;
- Voor de waardering vóór de planologische wijziging is gerekend met een residuele waardering. Dat kan naar het oordeel van ondergetekenden ook niet anders, gelet op de specifieke kenmerken van het vastgoed. Het betreft geen ruwe bouwgrond voor grondgebonden woningbouw of enkel winkels/kantoren. De betrouwbaarheid van een residuele waardering is in grote mate afhankelijk van de beschikbare informatie. De uitkomst van een residuele waardering is sterk afhankelijk van de input. Zie ook de conclusie van de AG bij HR 15 februari 2008 (ECLI:NL:PHR:2008:BB4775) inzake HIT/Schiedam. Een residuele waardering kan zeer uitgebreid, maar ondergetekenden

hebben ervoor gekozen deze zo globaal mogelijk te houden. Een meer uitgebreide berekening biedt in deze fase naar hun oordeel een schijnzekerheid.

7. WAARDE OUDE REGIME

7.1. Bestemmingsvlak wonen

Ondergetekenden overwegen ten aanzien van de maximale waarde onder het vigerende planologische regime van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' als volgt:

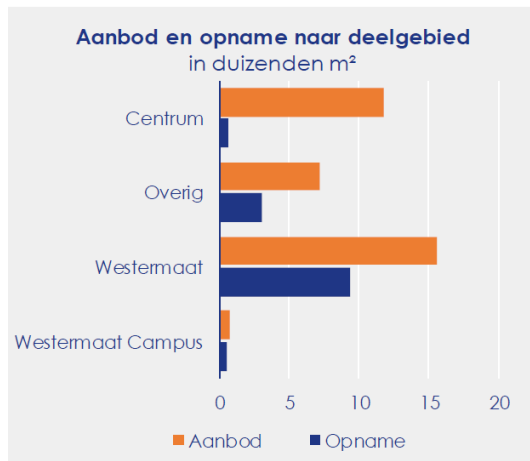
- a. Voor de kengetallen in onderstaande overwegingen en de bijbehorende residuele berekeningen is gebruik gemaakt van het *"Taxatieboekje [her]bouwkosten woningen 2020"* en het *"Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden 2020"* van Cobouw. NB: Corona crisis kan sterke invloed krijgen op deze bouwkosten (en ook op de geprognostiseerde opbrengsten), maar dat laat zich per heden nog niet voorspellen;
- b. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn (enkel) woningen toegestaan. Gelet op de beperkte oppervlakte van het bouwvlak en de bouwhoogte van 40 meter ligt bouw in de vorm van appartementen het meest voor de hand. Dat lijkt de meest lucratieve aanwending. Uitgaande van circa 3 meter per bouwlaag is het maximale aantal bouwlagen 13. De oppervlakte van het bouwvlak is 575 m²;
- c. Voor de uitvoering en oppervlakte van de appartementen is uitgegaan van 'luxe appartementen'. Voor algemene ruimtes (hal, liften, technische ruimtes) is een oppervlakte van circa 22,5% van de footprint nodig per verdieping. Aldus in casu een oppervlakte van circa 130 m². Resteert 445 m² voor de appartementen. Meest rendabele aanwending lijkt vier appartementen met een BVO van circa 111 m². Het netto vloeroppervlak zal circa 92,5% bedragen en aldus circa 103 m². Het totaal aan mogelijke appartementen in de woontoren is daarmee 52 stuks (13 x 4). In de uiteindelijke uitvoering zal er een verschil zitten in luxere c.q. ruimere en kleinere appartementen. Voor de berekening is uitgegaan van een gemiddelde uitvoering en waarde;
- d. Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen bij dergelijke aantallen is gekeken naar het vigerende bestemmingsplan "Parapluplan parkeren Hengelo" waarin wordt verwezen naar de "Nota Autoparkeren Hengelo 2008-2012" van 6 oktober 2008. Op basis van die nota is de betreffende locatie gelegen binnen 'Centrum'. Ingevolge bijlage 3 van de nota is de parkeernorm per appartement/woning 1,3. Aldus zouden bij de realisatie 68 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd;
- e. Binnen het bouwvlak mag een 1-laagse ondergrondse parkeergarage worden gebouwd. Bij een dergelijke constructie is (inclusief algemene ruimtes als aanrijdroutes en trappenhuis/liften) circa 37,5 m² benodigd per parkeerplaats. Onder het gebouw zouden dus circa 15 à 16 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Dat is slechts een klein deel van de parkeernorm. Daar komt bij dat realisatie van een parkeergarage relatief kostbaar is. Volgens de kengetallen circa € 780 tot € 795 per m². Dat zijn enkel de bouwkosten, exclusief de bijkomende kosten;
- f. Een redelijk handelend eigenaar zal de parkeerplaatsen daarom realiseren bovengronds, op het omliggende terrein. De oppervlakte voor een parkeerplaats met toebehoren bovengronds is minimaal 26 m². Aldus een oppervlakte van 1.768 m²;
- g. Voor aanlegkosten van het parkeerterrein is gerekend met kosten van verharding, belijning en afsluiting voor overig verkeer;
- h. Aan de opbrengstzijde is gerekend met de uitgifte van 52 appartementen. Deze appartementen zullen niet in één keer kunnen worden uitgegeven. Volgens de cijfers van Dynamis voor Hengelo e.o. tot en met Q4 van 2019 is de vraag naar appartementen kleiner dan het aanbod. Dat indiceert een wat langere doorlooptijd. Daar staat tegenover

dat het in casu nieuwe appartementen betreft die aan de eisen van de huidige appartementkopers voldoen (lift, brede deuren). Gedateerde woningen kennen een (veel) langere doorlooptijd dan nieuwe woningen. Voor de woninggrootte 80 - 120 m² zijn vraag en aanbod bovendien vrijwel in balans. Het aandeel nieuwbouw in het aanbod was over 2019 21% en het aandeel in de verkopen 13%. De gemiddelde prijs per m² was voor een appartement € 2.500. Dat zou een verkoopprijs indiceren van rond € 257.500 per appartement (103 x 2.500). Bedacht moet worden dat het nieuwe appartementen betreft, de prijs zal derhalve hoger liggen;

- i. Te koop in de omgeving – iets dichterbij de stad, op een betere locatie en luxe afgewerkt – staan op dit moment nieuwe appartementen in het project “Badhuis” te koop. De vraagprijs voor appartementen van 121 m² is € 469.000 v.o.n. en derhalve na aftrek BTW en kosten overdracht (notaris) circa € 385.000. De vraagprijs voor appartementen van 84 m² is € 289.000 v.on. en derhalve circa € 237.500 k.k. Tot slot appartementen van 94 m² voor circa € 350.000 v.on. en aldus € 287.500 k.k.
- j. Gerekend is met een prijs per appartement van € 300.000. Daarover komen voor een koper nog kosten van BTW en overdracht om te komen tot een prijs vrij op naam, dat zijn echter geen opbrengsten voor de ontwikkelaar. Er is rekening mee gehouden dat er in één keer 52 appartementen op de markt komen, dat levert interne concurrentie op;
- k. Aan bouwtijd is gerekend met oplevering begin 2022, aldus een bouwtijd van 1 jaar en 9 maanden. Een deel van de kosten moet direct gemaakt worden en een ander deel eind 2021. De kosten zijn naar de peildatum contact gemaakt tegen 1 jaar;
- l. Qua doorlooptijd van de verkoop is er rekening mee gehouden dat tijdens de realisatie al een deel van de appartementen zal worden verkocht. Van het project “Badhuis” zijn er 8 woningen verkocht onder voorbehoud, voor 17 geldt een optie en 3 zijn er nog niet verkocht. Na realisatie is de inschatting dat in casu ongeveer 1/2^e van de appartementen direct zal worden afgenomen, namelijk 25. Daarna zal de verkoop per jaar langzaam minder worden (zie overzicht residuele berekening). Daarin is rekening gehouden met het feit dat nieuwbouw niet voor alle kopers even aantrekkelijk is. Volgens de rapportage van Dynamis over 2019 is de prijs van een vergelijkbare nieuwbouwwoning ten opzichte van een bestaande woning gemiddeld € 44.000 meer;
- m. Aan rente voor contant maken van de kosten en opbrengsten is gerekend met 3,5%. De huidige marktrente is laag, maar in dat percentage zit ook een aandeel risico;
- n. Aan winst voor de ontwikkelaar is gerekend met 12,50% over het eindresultaat. Het is ondergetekenden bekend dat er ontwikkelaars zijn die genoegen nemen met minder, zeker bij een omvangrijk project als het onderhavige. Het risico is echter wel groter dan bij een kleiner project;
- o. Tot slot is gerekend met kosten van overdracht aan een koper van notaris- en kadasterkosten. De te betalen BTW voor bouwterrein is voor een potentiële koper als ontwikkelaar verrekenbaar;
- p. Niet gerekend is met een correctie voor stijging van kosten of opbrengsten. Vooreerst is de aanname dat die stijging niet afwijkt van de inflatie.

7.2. Bestemmingsvlak gemengd

- q. Binnen de bestemming ‘Gemengd’ zijn meerdere aanwendingsmogelijkheden. Ondergetekenden achten het onwaarschijnlijk dat een ontwikkelaar een plan zal maken voor ontwikkeling van kantoorruimte of andere commerciële ruimtes waaronder horeca, nu ook realisatie van woningbouw mogelijk is. Uit de cijfers van Dynamis over 2020 blijkt dat met name in het centrum van Hengelo het aanbod voor kantoren vele malen groter is dan de afname:



- r. Ook voor horeca is de locatie niet uitnodigend. Bovendien is per peildatum al duidelijk dat investeren in de horeca gelet op de corona-crisis risicovol is;
- s. Een appartementencomplex van 23 hoog naast de woontoren van 40 meter achten ondergetekenden bovendien niet aannemelijk gelet op de hoeveelheid appartementen die dan in één keer op de markt worden gebracht. Er zou sprake zijn van onderlinge concurrentie tussen de appartementencomplexen;
- t. De meest rendabele aanwending achten ondergetekenden daarom de realisatie van grondgebonden woningen;
- u. Het totale perceel is groot 6.743 m². Het bestemmingsvlak 'Wonen' is circa 1.500 m² groot en voor de parkeerplaatsen is 1.768 m² benodigd (68 x 26). De parkeerplaatsen voor de woontoren kunnen deels worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Wonen' en deels langs de door te trekken weg Sherwood Rangers. Als daar haakse parkeerplaatsen aan de westzijde worden gerealiseerd, dan is de verwachting van opdrachtgever dat in totaal circa 35 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Aldus moeten nog 33 parkeerplaatsen op het overige terrein worden gerealiseerd, dat betreft een oppervlakte van 858 m². Na aftrek van de grond die benodigd is voor het doortrekken van de weg Sherwood Rangers met haakse parkeervakken (850 m²) en de extra parkeerplaatsen (858 m²) resteert circa 3.535 m² binnen het bestemmingsvlak gemengd;
- v. Het uitgeefbare percentage zal bovengemiddeld zijn, gelet op de ligging. Er hoeft geen grond "opgeofferd" te worden voor grotere infrastructuur of groen. Uitgaande van een uitgeefbaar percentage van 65% zou circa 2.300 m² uitgeefbaar zijn en dat zou voldoende zijn voor de bouw van 14 rijwoningen op kavels van gemiddeld circa 165 m². De kavels voor de rijwoningen zullen wat kleiner zijn dan die van de hoekwoningen. Een rij aan de zijde van de Bornsestraat van 7 woningen en daarachter een rij woningen die wordt ontsloten aan de weg Sherwood Rangers. De geschatte woonoppervlakte per woning is circa 120 m². Uitgangspunt is dat aan de parkeernormen kan worden voldaan op eigen terrein in het te ontwikkelen niet-uitgeefbare openbare gebied;
- w. Ook voor die woningen is een globale residuele waardering opgesteld. De bouw is meegenomen in de totale bouwtijd van 1 jaar en 9 maanden. Na realisatie zal een deel van de woningen (naar circa de helft) hetzelfde jaar verkocht zijn. Ondergetekenden gaan uit van 7 woningen. De overige 7 in de twee jaar daarna;
- x. Voor de waarde van de woningen is aangesloten bij de vrij op naam-prijzen in het project Nieuwe Es, fase 2 – verderop aan de Bornsestraat. Er is uitgegaan van een luxe afwerking en de ligging is in casu iets beter en dus is voor de tien rijwoningen gerekend met € 265.000 vrij op naam en derhalve aan opbrengsten na aftrek van BTW en kosten van circa € 215.000. Voor de vier hoekwoningen is gerekend met € 290.000 vrij op naam en aldus aan netto opbrengsten € 235.000;

- y. Als de waarde onder het oude regime per m² wordt doorberekend dan levert dat een ruwe bouwgrondprijs op van € 194 (1.305.000 / 6.743).

7.3. Conclusie oude regime

De waarde onder het oude regime wordt op basis van een globale residuele berekening geschat op (afgerond):

€ 1.305.000,--

zegge: één miljoen driehonderdvijfduizend euro.

8. WAARDE NIEUWE REGIME

8.1. Beperking woningen tot 50

Voor de waarde onder het nieuwe regime – zoals omschreven in paragraaf 5.2. – gaan ondergetekenden van het volgende uit:

- a. Voor de hoogste waarde onder het nieuwe regime gelden in overwegende mate de afwegingen zoals die in paragraaf 7.1 en 7.2 ten aanzien van het oude regime zijn gemaakt. Vanwege de concurrentie op de appartementenmarkt en de vraag naar appartementen zal het grootste gedeelte van het perceel ontwikkeld worden voor grondgebonden woningen;
- b. Er mag nog wel een woontoren worden gerealiseerd bij de vijver en bij een meest redelijke verdeling komen ondergetekenden tot 16 grondgebonden woningen onderverdeeld in de twee rijen met 7 woningen aan de Bornsestraat en Sherwoord Rangers en op het overige terrein nog ruimte voor 2 stuks 2¹ kapwoningen. Daarmee resteert ruimte voor 34 appartementen in 9 bouwlagen. Daarvan 8 bouwlagen met 4 appartementen en een bovenste verdieping met 2 grotere penthouses;
- c. Voor die penthouses is gerekend met een BVO van 200 m² en aldus een woonoppervlak van circa 185 m². De inhoud bedraagt 600 m³;
- d. De opbrengst voor die penthouses is vrij op naam geschat op € 610.000 en dat is een netto opbrengst van circa € 500.000. Opgemerkt wordt dat in Hengelo per peildatum geen penthouses van die omvang te koop staan. In bijvoorbeeld Almelo wel (Stadhuisplein) en daar is de vraagprijs voor een penthouse met 200 m² woonoppervlak € 595.000. Ondergetekenden beoordelen de markt in Almelo als minder dan die van Hengelo;
- e. Aan parkeerplaatsen moeten er dan 45 stuks worden gerealiseerd (34 x 1,3). Bij een grootte van 26 m² per plaats is dat circa 1.350 m². Daarvan kunnen er 35 gerealiseerd worden op het perceel met bestemming wonen en langs de weg Sherwoord Rangers. In totaal moeten dan nog 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het terrein met de bestemming 'Gemengd'. Een oppervlakte van 260 m²;
- f. Resteert 4.133 m² voor grondgebonden woningbouw (6.743 -/- 1.500 -/- 850 -/- 260). Uitgaande van een uitgeefbaar percentage van 65% is er circa 2.690 uitgeefbaar. Op die oppervlakte kunnen dezelfde 14 rijwoningen worden gebouwd met daarnaast ruimte voor 2 kleinere 2¹-kapwoningen met circa 200 m² ondergrond;
- g. Er is gerekend met een BVO voor die woningen van 140 m² en een prijs vrij op naam van € 365.000. Dat resulteert in een opbrengst van € 300.000;
- h. Als de waarde onder het nieuwe regime bij scenario 2 per m² wordt doorberekend dan levert dat een waarde op van € 173 (1.165.000 / 6.743).

8.2. **Conclusie nieuwe regime**

De waarde onder het nieuwe regime wordt op basis van een globale residuele berekening geschat op (afgerond):

€ 1.165.000,--

zegge: één miljoen honderdvijfenzestigduizend euro.

9. **WAARDEVERMINDERING EN ANALYSE**

9.1. **Waardevermindering**

Het resultaat van de waardevermindering als gevolg van de maatregelen ter beperking van het aantal wooneenheden is (1.305.000 -/- 1.165.000):

€ 140.000,--

zegge: honderdveertigduizend euro.

De prijs per m² daalt voor het gebied van € 194 op basis van het oude plan naar € 173 voor het nieuwe regime.

9.2. **Subsidiaire weging**

De conclusie is dat de waardevermindering relatief beperkt is. Het betreft weliswaar een schade van bijna 11%. Het aantal wooneenheden wordt echter in veel verdere mate beperkt van een onbeperkt aantal naar 50.

Ondergetekenden hebben getoetst of deze conclusie juist is aan de hand van een meer eenvoudige berekening op basis van het aantal m² binnen het gebied en een verkoop op basis van kaveluitgifte. De conclusie op basis van die toets is dat er weinig "ontwikkelwinst" te behalen is door de eigenaar en dat daardoor de schade ook relatief beperkt is. Ter illustratie het volgende:

- Als het gehele gebied wordt uitgegeven voor kavels heeft een eigenaar naast kosten voor bouwrijp maken en verkoopkosten geen nadere kosten;
- Stel dat 65% van het gebied uitgeefbaar is, en de prijs per m² € 300 ex BTW bedraagt. Die prijs is gebaseerd op de uitgifteprijs elders in Hengelo. De totale opbrengst is dan € 1.314.885 (6.743 x 300 x 65%);
- Uitgifte gebeurt over een termijn van 3 jaren na heden en dus gemiddeld tegen 1,5 jaar tegen een rente van 3,5%. Een factor 0,9497 en aldus een opbrengst van € 1.249.000
- De kosten bouw- en woonrijp maken bedragen circa € 25 per m² en aldus € 169.000. Daarnaast verkoopkosten van € 50.000;
- De waarde voor uitgifte van kavels zou dan zijn € 1.030.000 (1.249.000 -/- 169.000 -/- 50.000). Ook daaruit blijkt dat de ontwikkelwinst – die ontstaat bij het niet uitgeven van kavels, maar de bouw en verkoop van woningen/appartementen – beperkt is. Dat is namelijk het verschil tussen deze benadering en de residuele benadering die sluit op € 1.305.000.

Dat inderdaad sprake is van een beperkte ontwikkelwinst blijkt naar het oordeel van ondergetekenden uit de koopprijs die Plegt Vos eind 2018 betaalde aan de Ontwikkelingscombinatie Heemaf van € 900.000. Weliswaar was Plegt Vos zelf onderdeel van

die ontwikkelingscombinatie, maar in die combinatie zaten ook twee woningstichtingen. Het is vrijwel uit te sluiten dat die overdracht heeft plaatsgevonden zonder dat daar een taxatierapport aan ten grondslag lag. Die verkoopprijs van destijds, geïndexeerd naar peildatum 1 april 2020 zal ergens in de buurt liggen van de € 1.030.000 zoals hierboven berekend. Als er sprake zou zijn van een zeer rendabele ontwikkeling – met aldus een hoge ontwikkelwinst – dan zou destijds voor een hoger bedrag zijn verkocht.

Tot slot: dat de bouw van appartementen niet leidt tot een hoge ontwikkelwinst is volgens ondergetekenden te verklaren doordat er een overschot is aan appartementen in Hengelo (zie cijfers Dynamis), de doorlooptijd is daarmee relatief lang. Er is bovendien sprake van relatief dure bouw. De bouwkosten zijn op dit moment hoog en dat geldt zeker voor hoogbouw. Die kosten moeten wel gemaakt worden voordat de verkoop kan plaatsvinden.

Het is per peildatum nog niet zeker hoe de woningmarkt zich gaat ontwikkelen, maar ondergetekenden verwachten dat de ontwikkelwinst eerder minder wordt, dan meer. De onzekere tijd als gevolg van de corona-crisis heeft tot gevolg dat de woningmarkt zich zal aanpassen. Zie bijvoorbeeld het persbericht van ABN AMRO d.d. 7 april 2020: *“Woningmarktmonitor – Corona zet streep door hausse”*. De bouwkosten zullen ook lager zijn, maar de verwachting is dat de marge voor ontwikkelaars minder wordt.

10. VERGOEDBAARHEID

10.1. Normaal maatschappelijk risico

Op grond van wetgeving en jurisprudentie komt het gedeelte van de schade dat behoort tot het “normaal maatschappelijk risico” van de aanvrager niet voor vergoeding in aanmerking.

Voor indirecte planschade geldt op grond van artikel 6.2 tweede lid Wro een minimumforfait van 2% van de waarde voorafgaand aan de planologische wijziging. Dit percentage wordt in de rechtspraak voor (binnenstedelijke) normale maatschappelijke ontwikkelingen opgerekt tot maximaal 5%.

Voor directe planschade – zoals in casu – geldt geen minimumforfait en op grond van de rechtspraak dient met een aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico bij directe planschade terughoudend te worden omgegaan. Verwezen wordt naar ABRS 17 mei 2017 inzake De Lunet/Breda (ECLI:NL:RVS:2017:1293). Bij het wegbestemmen van een winkelfunctie was daar gerekend met 5% normaal maatschappelijk risico. De Afdeling overweegt:

“Deze aftrek is namelijk betrekkelijk hoog voor een geval van directe planschade, zoals hier aan de orde, mede gelet op de omstandigheid dat de wetgever voor directe planschade geen forfaitaire drempel heeft gesteld.”

Op 18 juli 2018 overweegt de Afdeling in een zaak in de gemeente Breda (ECLI:NL:RVS:2018:2420) vervolgens over een drempel groot 50% van de schade (en 17% van de waarde):

“Een dergelijke drempel is zeer hoog voor een geval van directe planschade, zoals hier aan de orde, mede gelet op de omstandigheid dat de wetgever voor directe planschade geen forfaitaire drempel heeft gesteld.”

In het vervolg van de eerstgenoemde uitspraak inzake De Lunet wordt bij uitspraak van 3 oktober 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:3192) het normaal maatschappelijk risico vastgesteld op 3%.

Uit deze uitspraak blijkt ook dat – net als bij indirecte planschade – gekeken moet worden naar alle omstandigheden van het geval waaronder in ieder geval de vragen:

1. Betreft het een normale maatschappelijke ontwikkeling?
2. Past het binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid?
3. Past de ontwikkeling binnen de structuur van de omgeving?

In casu overwegen ondergetekenden dat het per heden, in een nog altijd aantrekkende woningmarkt, geen normale maatschappelijke ontwikkeling is om het aantal wooneenheden op een locatie te beperken. Het is echter ook geen hele *abnormale* ontwikkeling. Het wegbestemmen van een teveel aan woningcontingent gebeurt wel vaker en is ook zichtbaar in andere (Twentse) gemeentes.

De ontwikkeling past in het beleid van de gemeente, nu in het woonbeleid al enkele jaren wordt aangegeven dat voor het betreffende gebied een maximum aantal woningen van 50 wenselijk is.

De ontwikkeling van het wegbestemmen past niet zonder meer in de structuur van de omgeving, omdat die omgeving ook bebouwd is met hoogbouw waaronder een kantoorpand ten zuiden en een woontoren ten westen van het perceel. De maximale bouwhoogte voor die panden is echter wel 20 meter.

Al met al concluderen ondergetekenden dat een aftrek voor normaal maatschappelijk risico van meer dan 3% niet voor de hand ligt.

10.2. Voorzienbaarheid

Ondergetekenden beschikken niet over alle openbare beleidsvoornemens waaruit zou kunnen worden afgeleid dat het aantal wooneenheden ter plaatse zou worden beperkt tot 50. Uit de communicatie met opdrachtgever leiden ondergetekenden af dat die openbare beleidsvoornemen er wel zijn.

Uit de mail van de heer Platenkamp van 25 maart 2020:

“Vanuit het woonbeleid wordt al enkele jaren aangegeven dat we maximaal 50 woningen in het totale gebied wenselijk achten.”

Op basis van deze informatie zou er sprake kunnen zijn van actieve risicoaanvaarding als de eigenaar gekocht heeft nadat hij had kunnen weten van de mogelijke beperking van het aantal wooneenheden.

In casu heeft Plegt Vos het perceel gekocht middels koopovereenkomst van december 2018, zo blijkt uit de leveringsakte d.d. 15 januari 2019. Het betreft een levering van Ontwikkelingscombinatie Heemaf V.O.F. aan Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V. Plegt Vos maakte met een andere BV (Plegt Vos Projecten IX) onderdeel uit van de genoemde Ontwikkelingscombinatie, samen met de woningcorporaties Domijn en WBO.

Indien eind 2018 al uit een concreet openbaar beleidsvoornemen bleek dat er sprake was van een beperking van het aantal wooneenheden was voor Plegt Vos in ieder geval voor het

gedeelte dat werd overgenomen van Domijn en WBO deze beperking voorzienbaar. Dat zou overigens ook het geval kunnen zijn voor het gedeelte dat van de ene naar de andere BV van Plegt Vos over is gegaan. Het betreft immers andere entiteiten en het is ondergetekenden niet bekend of deze entiteiten kunnen worden gelijkgesteld qua aandelen- en bestuursstructuur.

Mocht er geen sprake zijn van actieve risicoaanvaarding dan is er wellicht sprake van passieve risicoaanvaarding of riskant stilzitten. De Ontwikkelingscombinatie was reeds vanaf 2007 eigenaar. Van belang is dan om te weten vanaf wanneer de beperking van het aantal wooneenheden voorzienbaar was en of er voldoende tijd was om de bestemming alsnog te realiseren.

Als die periode voldoende was om de bestemming te realiseren dan komt de planschade niet voor vergoeding in aanmerking vanwege passieve risicoaanvaarding. Voor een overzicht van de jurisprudentie inzake passieve risicoaanvaarding wordt verwezen naar het memo dat ondergetekenden aan de gemeente Hengelo uitbrachten op 7 januari 2019.

11. CONCLUSIE

11.1 Vergoedbaarheid planschade

Het verdient aanbeveling om uit te zoeken vanaf wanneer de beperking van het aantal wooneenheden voorzienbaar was voor de eigenaar. Op die manier kan bepaald worden of er sprake was van actieve risicoaanvaarding ofwel passieve risicoaanvaarding.

Als van één van beide vormen van voorzienbaarheid sprake is, dan komt de planschade niet voor vergoeding in aanmerking.

Mocht het zo zijn dat er geen sprake is van voorzienbaarheid, dan komt in ieder geval een deel van de schade voor rekening van de eigenaar als normaal maatschappelijk risico. Naar het oordeel van ondergetekenden betreft dat hier 3% van de waarde voorafgaand aan de planologische wijziging en dat is in casu € 39.150 ($1.305.000 \times 3\%$).

11.2 Hoogte planschade

Verzocht is om een scenario uit te werken voor de mogelijke hoogte van de planschade. Ondergetekenden benadrukken nogmaals dat het in deze notitie een globale benadering van die schade betreft.

Indien wordt uitgegaan van een beperking van het aantal wooneenheden tot 50 is de waardedaling € 140.000 ($1.305.000 - 1.165.000$). Na aftrek van het normaal maatschappelijk risico groot € 39.150 resteert:

€ 100.850,--

zegge: honderdduizend achthonderd en vijftig euro.

Aldus gedaan in de maanden maart en april 2020.



mr. S.G. van Hoogmoed RT



mr. H.J.A. van Hoogmoed RT

Bijlage:

- sheets residuele berekening

Globale residuele berekening Heemaf-terrein

Oude planologische regime



Opbrengsten

Appartementen

Factor contant

2022	25 (jaar 3)	€ 300.000,00	€ 7.500.000,00	0,901943	€ 6.764.570,29
2023	15 (jaar 4)	€ 300.000,00	€ 4.500.000,00	0,871442	€ 3.921.490,02
2024	8 (jaar 5)	€ 300.000,00	€ 2.400.000,00	0,841973	€ 2.020.735,60
2025	4 (jaar 6)	€ 300.000,00	€ 1.200.000,00	0,813501	€ 976.200,77
	<u>52</u>				

Woningen

2022	5 (jaar 3)	€ 215.000,00	€ 1.075.000,00	0,901943	€ 969.588,41
	2 (jaar 3)	€ 235.000,00	€ 470.000,00	0,901943	€ 423.913,07
2023	5 (jaar 4)	€ 215.000,00	€ 1.075.000,00	0,871442	€ 936.800,39
	2 (jaar 4)	€ 235.000,00	€ 470.000,00	0,871442	€ 409.577,85
	<u>14</u>				€ 16.422.876,41

Kosten

Bouw- woonrijpmaken	€ 25,00	6.743 m2	€ 168.575,00
Parkeerplaatsen	€ 23,50	1.768 m2	€ 41.548,00

Bouwkosten app.	€ 450,00	22.425 m3	€ 10.091.250,00
Bouwkosten rijwoningen	€ 1.125,00	1.200 m2	€ 1.350.000,00
Bouwk. hoekwoningen	€ 1.225,00	480 m2	€ 588.000,00
			€ 12.029.250,00

Vorbereidings/begeleid.	12,44%	€ 1.496.438,70	
Heffingen	2,50%	€ 300.731,25	
Verzekeringen	0,37%	€ 44.508,23	
Aanloopkosten	0,28%	€ 33.681,90	
Risico	6,38%	€ 767.466,15	
Onvoorzien	3,00%	€ 360.877,50	
Veiligheid	0,09%	€ 10.826,33	
Coördinatie	1,20%	€ 144.351,00	
	<u>26,26%</u>		€ 3.158.881,05
Verkoopkosten			€ 50.000,00
			€ 15.448.254,05

Factor contant	0,966184	€ 14.925.849,32
----------------	----------	------------------------

		€ 1.497.027,09
--	--	-----------------------

Winst en risico	12,5%	€ 187.128,39
-----------------	-------	---------------------

		€ 1.309.898,70
--	--	-----------------------

Kosten koper	0,50%	€ 6.549,49
--------------	-------	------------

€ 1.303.349,21

Globale residuele berekening Heemaf-terrein

Nieuwe planologische regime



Opbrengsten

Appartementen

Factor contant

2022	23 (jaar 3)	€ 300.000,00	€ 6.900.000,00	0,901943	€ 6.223.404,67
	2 (jaar 3)	€ 500.000,00	€ 1.000.000,00	0,901943	€ 901.942,71
2023	9 (jaar 4)	€ 300.000,00	€ 2.700.000,00	0,871442	€ 2.352.894,01
	34				

Woningen

2022	5 (jaar 3)	€ 215.000,00	€ 1.075.000,00	0,901943	€ 969.588,41
	2 (jaar 3)	€ 235.000,00	€ 470.000,00	0,901943	€ 423.913,07
	1 (jaar 3)	€ 300.000,00	€ 300.000,00	0,901943	€ 270.582,81
2023	5 (jaar 4)	€ 215.000,00	€ 1.075.000,00	0,871442	€ 936.800,39
	2 (jaar 4)	€ 235.000,00	€ 470.000,00	0,871442	€ 409.577,85
	1 (jaar 4)	€ 300.000,00	€ 300.000,00	0,871442	€ 261.432,67
2024	0 (jaar 5)	€ 215.000,00	€ -	0,841973	€ -
	0 (jaar 5)	€ 235.000,00	€ -	0,841973	€ -
	16				€ 12.750.136,59

Kosten

Bouw- woonrijpmaken	€ 25,00	6.743 m2	€ 168.575,00
Parkeerplaatsen	€ 23,50	1.170 m2	€ 27.495,00

Bouwkosten app.	€ 450,00	13.800 m3	€ 6.210.000,00
Bouwkosten penthouse	€ 550,00	1.200 m3	€ 660.000,00
Bouwk. rijwoningen	€ 1.125,00	1.200 m2	€ 1.350.000,00
Bouwk. hoekwoningen	€ 1.225,00	480 m2	€ 588.000,00
Bouwk. 2^1 kap	€ 1.250,00	280 m2	€ 350.000,00
			€ 9.158.000,00

Vorbereidings/begeleid.	12,44%	€ 1.139.255,20	
Heffingen	2,50%	€ 228.950,00	
Verzekeringen	0,37%	€ 33.884,60	
Aanloopkosten	0,28%	€ 25.642,40	
Risico	6,38%	€ 584.280,40	
Onvoorzien	3,00%	€ 274.740,00	
Veiligheid	0,09%	€ 8.242,20	
Coördinatie	1,20%	€ 109.896,00	
	26,26%	€ 2.404.890,80	
Verkoopkosten		€ 50.000,00	
		€ 11.808.960,80	

Factor contant	0,966184	€ 11.409.623,96	
		€ 1.340.512,63	
Winst en risico	12,5%	€ 167.564,08	
		€ 1.172.948,55	
Kosten koper	0,50%	€ 5.864,74	
		€ 1.167.083,81	