



m i l i e u
r u i m t e
w a t e r

**Planschaderisicoanalyse
Planontwikkeling Kolkwijk te Angerlo**

**CSO Adviesbureau voor
Milieu-Onderzoek B.V.**

Postbus 1323
6201 BH Maastricht
Sleperweg 10
6222 NK Maastricht

Tel: 043 – 352 39 50
Fax: 043 – 352 39 70

Rabobank 394469100
K.v.K. Utrecht 30152124

Planschaderisicoanalyse

ten behoeve van planontwikkeling Kolkwijk
te Angerlo

| | | |
|---|--|---------|
| Opdrachtgever | | |
| Bouwfonds Property Development De heer ing. B. Evers Postbus 1 3800 AA AMERSFOORT | | |
| CSO Adviesbureau voor Milieu-Onderzoek B.V. | | |
| Contactpersoon De heer mr. J.L.E. Laudy | | |
| Rapportnummer | 09B008.R003.JL.GL | |
| Datum | 1 juli 2009 | |
| Projectleider | drs. E. Schurink | |
| Status | Definitief | |
| Opgesteld door | mr. J.L.E. Laudy Jurist Ruimte & Milieu | Paraaf: |
| Geaccordeerd door | mr. J.J.A.J.M. Timmermans Senior adviseur Ruimte & Milieu | Paraaf: |

Inhoudsopgave

pag.

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Inleiding..... | 1 |
| 2. | Opdracht en doelstelling risicoanalyse..... | 1 |
| 3. | Algemeen juridisch kader | 2 |
| 4. | Bestaande en toekomstige situatie..... | 2 |
| 4.1 | Bestaande situatie..... | 2 |
| 4.2 | Toekomstige situatie..... | 3 |
| 5. | Planologische vergelijking | 4 |
| 5.1 | Tabel planologische vergelijking..... | 6 |
| 5.2 | Toelichting planologische vergelijking | 6 |
| 5.3 | Conclusie | 7 |
| 6. | Analyse van de omgeving..... | 8 |
| 6.1 | Noordzijde..... | 8 |
| 6.2 | Oostzijde..... | 9 |
| 6.3 | Zuidzijde | 10 |
| 6.4 | Westzijde | 13 |
| 6.5 | Conclusie | 15 |
| 7. | Voorzienbaarheid..... | 15 |
| 8. | Normaal maatschappelijk risico..... | 16 |
| 9. | Conclusie | 17 |
| 10. | Aanbeveling | 17 |

Bijlagen

1. Kadastrale kaart
2. Luchtfoto plangebied
3. Beoordeling voorzienbaarheid

Planschaderisicoanalyse in verband met de herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de planontwikkeling Kolkwijk te Angerlo

1. Inleiding

Bouwfonds Property Development (hierna Bouwfonds) wil ten oosten van de bestaande kern Angerlo (gemeente Zevenaar) woningen met bijbehorende infrastructuur realiseren. Deze plannen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan en dus is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorafgaand aan het doorlopen van deze procedure wil het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar inzicht verkrijgen in de mogelijke planschaderisico's die de wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kan brengen. Mede gelet op het eventueel afsluiten van een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarin is bepaald dat eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer zal komen. In verband daarmee heeft Bouwfonds aan CSO adviesbureau opdracht verleend een planschaderisicoanalyse op te stellen.

2. Opdracht en doelstelling risicoanalyse

Deze planschaderisicoanalyse heeft betrekking op mogelijke planschadeclaims als gevolg van het voornemen om, door middel van een bestemmingsplanwijziging, woningen te realiseren in de kern Angerlo.

In dit advies is op basis van de door de opdrachtgever en gemeente ter beschikking gestelde bestemmingsplaninformatie een risicoanalyse uitgevoerd ten aanzien van objecten in de nabije omgeving van het te wijzigen plangebied die mogelijk planschade kunnen ondervinden. Formeel gezien is nog geen sprake van een gewijzigd planologisch regime. In deze analyse is het beoogde planologisch regime getoetst aan het geldende planologische regime. Het beoogde planologisch regime kan nog worden aangepast, hetgeen van invloed kan zijn op onderhavig analyse.

Zoals het woord al aangeeft betreft het een analyse van het mogelijk aanwezige risico op planschade. Benadrukt dient te worden dat als na inwerkingtreding van de planologische maatregel verzoeken tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend, de gemeente na het consulteren van een schadebeoordelingscommissie, tot een ander oordeel kan komen zowel voor wat betreft mogelijke planschade als voor de hoogte van de tegemoetkoming.

Voorts kan eventueel bezwaar en beroep nog tot een andere uitkomst leiden. Deze risicoanalyse dient dan ook als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe planologische regime.

3. Algemeen juridisch kader

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze nieuwe wet voorziet in een ingrijpende wijziging van de wettelijke regeling omtrent planschade. Het nieuwe recht is op grond van art. 9.1.18, eerste lid Invoeringswet Wro van toepassing op aanvragen om schadevergoeding, ingediend op of na 1 juli 2008, waarbij het schadeveroorzakende besluit op of na 1 september 2005 onherroepelijk is geworden. In onderhavig geval is derhalve de regeling van de nieuwe Wro van toepassing op eventuele verzoeken om tegemoetkoming in schade.

Op grond van artikel 6.1 Wro kan het college van burgemeester en wethouders een tegemoetkoming toekennen als iemand schade lijdt (bijvoorbeeld in de vorm van waardevermindering van een woning) als gevolg van een bepaling in onder meer een bestemmingsplan. Om te bepalen of daadwerkelijk een recht op een tegemoetkoming bestaat dient antwoord te worden verkregen op de volgende vragen:

- Is sprake van een planologische wijziging waardoor mogelijk schade kan ontstaan?
- Is er planologisch nadeel als gevolg van dit nieuwe regime?
- Is het planologisch nadeel op geld waardeerbaar?
- Zo ja, komt de eventueel geleden schade voor rekening van de verzoeker (m.a.w. was de schade te verwachten)?
- Is de geleden schade reeds op andere wijze vergoed?

4. Bestaande en toekomstige situatie

4.1 Bestaande situatie

Het perceel waarop de nieuwe woningen zijn geprojecteerd ligt ten oosten van de kern Angerlo. De locatie is momenteel onbebouwd en in gebruik als akker- en weiland. Ten zuiden van het plangebied ligt de Dorpsstraat bestaande uit historische lintbebouwing met (met name) boerderijen. Ten noorden van het plangebied ligt bedrijventerrein 'De Koppeling' (op onderstaande foto nog niet gerealiseerd). Ten westen en ten oosten van het plangebied ligt bestaande woonbebouwing.



Figuur 1 Bestaande situatie met aanduiding plangebied (bron: Microsoft Virtual Earth)

4.2 Toekomstige situatie

Aan de oostzijde van Angerlo is een terrein van ca. 5 hectare voor woningbouw aangewezen. Aan dit gebied is de naam Kolkwijk gegeven. In het onderhavige plangebied worden in een aantal fases circa 90 woningen gerealiseerd met bijbehorende infrastructuur. Door SAB is in januari 2009 een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld.

Kolkwijk wordt een buurt met overwegend grondgebonden woningen in een kleinschalige en afwisselende dorps setting. De lintbebouwing van de Dorpsstraat wordt voortgezet. Langs De Koppel wordt de lintbebouwing uitgebreid als afronding van het plangebied en overgang naar het buitengebied. De vrijstaande woningen zijn georiënteerd op De Koppel en worden ook vanaf deze weg ontsloten. De hoofdontsluiting van Kolkwijk is gelegen tussen Dorpsstraat 85 en 95. De drie deellocaties west, midden en oost worden via deze weg ontsloten. Het gebied zelf wordt door twee lussen ontsloten. De woningen worden aan deze wegen gesitueerd.

Het stedenbouwkundig plan heeft een groenstructuur. Oost-west langs de watergang en door het woongebied. Noord-zuid langs de hoofdontsluiting, uitmondend in een centrale groene ruimte.



Figuur 2 Toekomstige situatie¹

Het toekomstige bestemmingsplan voor Kolkwijk is nog niet opgesteld. Het hele gebied krijgt een uit te werken woonbestemming, met uitzondering van de groene zones in het noorden, zuiden en centraal in het gebied. Voor bovenstaande deelgebieden zal te zijner tijd een uitwerkingsplan worden opgesteld. In die uitwerkingsplannen krijgen de woongebieden de definitieve bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming zijn ook de functies verkeer en parkeren en ondergeschikte groenelementen mogelijk.

¹ SAB, *Stedenbouwkundig schetsontwerp Kolkwijk*, 8 januari 2009.

5. Planologische vergelijking

Voor zover blijkt dat een belanghebbende schade lijdt ten gevolge van (onder meer) een wijziging van het bestemmingsplan dan wel een uitwerkingsplan, welke redelijkerwijs niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, kennen burgemeester en wethouders hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in schade toe (artikel 6.4 Wro).

In het nieuwe planschaderecht vormt de invulling van een uitwerkingsplicht op grond van artikel 6.1 lid 2 onder b, een zelfstandige grond voor schadevergoeding. Als gevolg van deze bepaling moet worden aangenomen dat een uit te werken bestemming pas planschadeaansprakelijkheid oplevert nadat de uitwerking heeft plaatsgevonden.² Omdat in het algemeen een uit te werken bestemming wordt voorzien van een voorlopig bouwverbod heeft de inwerkingtreding van het moederplan niet tot gevolg dat bouwvergunningen kunnen worden verleend.

Voor deze planologische vergelijking wordt het uitgangspunt gevormd door het nieuwe bestemmingsplan 'Kolkwijk Midden' en de uitwerkingsplannen die zullen worden opgesteld voor de fases die Bouwfonds ontwikkelt. Aangezien de ontwikkeling van de voormalige melkfabriek niet gebeurt door Bouwfonds, en Bouwfonds hiervoor ook geen uitwerkingsplan zal opstellen, is met de ontwikkeling van dit deelgebied in onderhavige risicoanalyse geen rekening gehouden. Eventuele planschade als gevolg van dit laatste gebied vloeit pas voort uit een uitwerkingsplan dat voor dit gebied wordt opgesteld en niet uit het bestemmingsplan 'Kolkwijk Midden'.

Mocht in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel de uitwerkingsplannen een verzoek tot tegemoetkoming in schade worden ingediend, dan zal bij de beoordeling van een dergelijk verzoek het thans geldende planologische regime moeten worden vergeleken met de nieuwe planologische maatregel op grond waarvan de planontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In dat geval zal moeten worden beoordeeld of het nieuwe uitwerkingsplan heeft geleid tot planologisch nadeel voor de aanvrager.

Een belanghebbende kan rechtstreeks door een planologische maatregel worden getroffen. Bijvoorbeeld door het geheel of gedeeltelijk vervallen van een bouwmogelijkheid of de beperking van andere gebruiksmogelijkheden. Dit wordt *directe schade* genoemd. Schade kan zich ook voordoen omdat in de (directe) omgeving ontwikkelingen plaatsvinden die leiden tot waardevermindering van eigendom of inkomens- of bedrijfsschade. Deze schade wordt als *indirecte schade* bestempeld.

Een planologische verslechtering met planschade als gevolg kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer de planologische wijziging leidt tot:

- een onevenredige inbreuk op de privacy, bijvoorbeeld door inblik;
- het (gedeeltelijk) vervallen van een waardebepalend uitzicht;
- een onevenredige verslechtering van milieumomstandigheden (geluid, geur, trilling, verkeer of andere overlast, verlies lichtinval, schaduwwerking);
- een vermindering van het woongenot;
- een verminderde bereikbaarheid;
- een algemene verslechtering van de situeringswaarde van een onroerend goed;
- een beperking in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden.

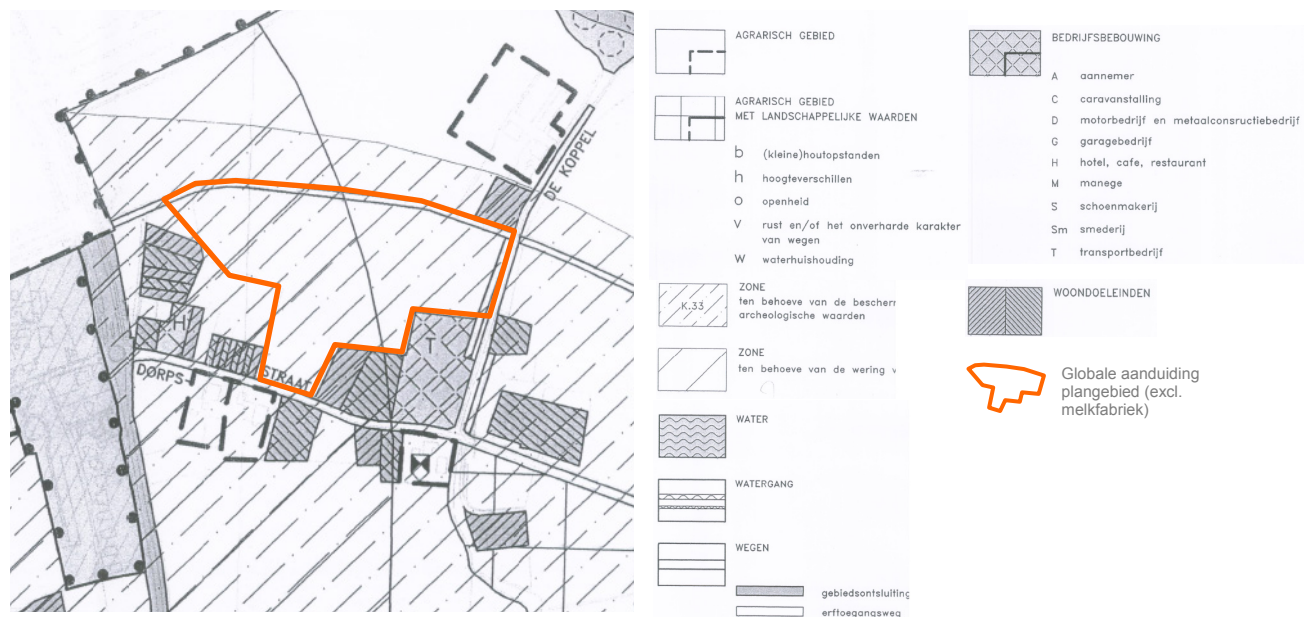
Bij de beoordeling van een eventueel planschadeverzoek zal een vergelijking plaatsvinden tussen de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het dan geldende planologische regime enerzijds en het oude bestemmingsplan anderzijds. In deze risicoanalyse wordt thans een vergelijking gemaakt tussen het huidige planologische regime en het toekomstige bestemmingsplan en uitwerkingsplannen.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij vergelijking van de planologische regimes voor de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering in principe dient te worden uitgegaan van zogenaamde "plan-

² Zie ook: J.W. van Zundert, 'Overgangsrecht planschade Wro', *BR* 2009/94, p. 476 en J.W. van Zundert, 'Planschade en flexibiliteitsbepalingen onder de Wro', *RO Totaal* 2008-4, p. 5.

maximalisatie”.³ Dat wil zeggen dat bij de schadeanalyse de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het oude planologische regime in relatie tot die van het nieuwe planologische regime in aanmerking moeten worden genomen. Tenzij met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid valt uit te sluiten dat realisering van de maximale invulling van het oude regime mogelijk is.⁴ Bij de maximale invulling mag geen rekening worden gehouden met eventuele flexibiliteitsbepalingen (waaronder vrijstellings- en ontheffingsbepalingen).

Het vigerende planologische regime is vervat in bestemmingsplan ‘Buitengebied Angerlo’ (vastgesteld door de gemeenteraad van Angerlo op 27 september 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 13 mei 2005). Zoals aangegeven in de inleiding moet het nieuwe bestemmingsplan en de uitwerkingsplannen nog worden vastgesteld.



Figuur 3 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Angerlo’ (detail plankaart en selectie legenda)

De ontwikkelingslocatie bestaat uit één kadastraal perceel, kadastraal bekend gemeente Angerlo, sectie K, nummer 166, (zie bijlage kadastrale kaart) en heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch gebied’.

³ ABRS 25 april 2004, BR 2004/128, ABRS 18 juni 2003, BR 2004/25 m.nt. J.W. van Zundert.

⁴ ABRS 18 januari 2006, AB 2006, 167.

5.1 Tabel planologische vergelijking

In onderstaande tabel zijn de maximale bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het geldende planologische regime (het bestemmingsplan uit 2004), en het toekomstige regime naast elkaar gezet. Aan de hand van de in de tabel aangegeven bebouwings- en gebruiksmogelijkheden is beoordeeld of, en zo ja, in hoeverre de wijziging een planologische verslechtering betekent. Aangezien nog geen nieuw bestemmingsplan/uitwerkingsplan is opgesteld, is bij de beoordeling uitgegaan van het stedenbouwkundig schetsontwerp van SAB d.d. 8 januari 2009.

| | Vigerend planologisch regime | Nieuw planologisch regime | Beoordeling* |
|--|---|---|--------------|
| Regime | Bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Angerlo. | Bestemmingsplan 'Kolkwijk' en uitwerkingsplannen. | n.v.t. |
| Bestemmingen/ aanduidingen | 'Agrarisch gebied'. | 'Groen' 'Water' 'Verkeer' 'Woongebied'. | nadeel |
| Toegelaten gebruik/ functies | De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. | Woongebied met bijbehorende infrastructuur en groen. | nadeel |
| Bouw- mogelijkheden/ -begrenzing | Binnen het onderhavige plangebied ligt geen bouwperceel. | Conform stedenbouwkundig schetsontwerp: circa 100 woningen. | nadeel |
| Max. bebouwings- percentage/ oppervlak | Binnen het onderhavige plangebied ligt geen bouwperceel. | Conform stedenbouwkundig schetsontwerp. | nadeel |
| Max. goot- en bouwhoogte | Buiten het bouwperceel zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hoogte van maximaal 2 meter toegestaan, met dien verstande dat geen sleufsilos en mestopslagplaatsen mogen worden opgericht. | Conform stedenbouwkundig schetsontwerp: twee bouwlagen met kap, 11 meter. | nadeel |

* Beoordeling ten opzichte van objecten in de omgeving van het plangebied.

5.2 Toelichting planologische vergelijking

Gebruiksmogelijkheden

Het perceel waarop de realisatie van de woningen is voorzien, heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Angerlo' de bestemming 'Agrarisch gebied'. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden met deze bestemming bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Aangezien er geen bouwperceel ligt, zijn agrarische bedrijfsgebouwen niet te realiseren. Het toekomstige gebruik als woongebied met bijbehorende infrastructuur is in strijd met deze bestemming.

Het nieuwe bestemmingsplan en de uitwerkingsplannen leiden dan ook voor wat betreft het veranderende gebruik binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' tot een intensivering van het gebruik en dus tot een planologisch nadeligere situatie.

Bebouwingsmogelijkheden

Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' alleen gebouwen worden opgericht binnen het bouwperceel. In onderhavig plangebied is geen bouwperceel gelegen. Derhalve zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan met een maximale hoogte van twee meter. De maximale bouwhoogte in het toekomstige bestemmingsplan/uitwerkingsplan bedraagt 11 meter.

Het nieuwe bestemmingsplan en de uitwerkingsplannen leiden dan ook voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden tot een planologisch nadeligere situatie.

5.3 Conclusie

Het nieuwe bestemmingsplan zal zowel wat betreft de gebruiksmogelijkheden als wat betreft de bebouwingsmogelijkheden leiden tot een planologisch nadeligere situatie. Niet elk planologisch nadeel leidt echter tot schade voor belanghebbenden. Uit bovenstaande analyse volgt dat de planologie in nadelige zin is gewijzigd. Dat hoeft nog niet voor een individuele belanghebbende zodanig nadeel op te leveren, dat deze belanghebbende daardoor is geschaad. Immers, niet de persoonlijke beleving van de belanghebbende is daarvoor de maatstaf, maar het gedrag van een redelijk denkende en redelijk handelende koper.⁵

⁵ ABRS 17 december 2003, LJN: AO0306; ABRS 1 september 2004, LJN: AQ8753, BR 2005, p. 43.

6. Analyse van de omgeving

Het plangebied is gelegen ten oosten van de bestaande kern Angerlo, ten noorden van lintbebouwing langs de Dorpsstraat en ten oosten van lintbebouwing langs De Koppel. Voor de beoordeling of de planologisch nadeligere situatie leidt tot schade voor belanghebbenden is een analyse van de omgeving noodzakelijk.

6.1 Noordzijde

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een watergang in eigendom van het waterschap Rijn en IJssel. Deze watergang wordt positief bestemd in het toekomstige plan zodat in dit geval en voor deze functie geen sprake is van een beperking van het gebruik of een waardevermindering van deze gronden. Aan de overzijde van deze watergang ligt het bedrijventerrein De Koppeling. Het bedrijventerrein is grotendeels nog agrarisch in gebruik. Op dit bedrijventerrein zijn toegestaan bedrijven in milieucategorieën 1 tot en met 3a alsmede een garagebedrijf met benzineverkooppunt (zonder LPG). De Wet Geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 50 dB(A) mag overschrijden. In het toekomstige bestemmingsplan wordt rekening gehouden met deze maximale geluidsbelasting en de geluidscontour rond het bedrijventerrein. Hierdoor worden de (toekomstige) bedrijven op het terrein De Koppeling niet in hun bedrijfsvoering aangetast. Het toekomstige bestemmingsplan heeft geen invloed op de gebruiksmogelijkheden van deze bedrijfslocaties. Het is dan ook niet aannemelijk dat de planologische wijziging leidt tot planschade bestaande uit een waardevermindering van deze bedrijfslocaties.

Ten noordwesten van het plangebied liggen drie vrijstaande woningen aan De Koppel 1 t/m 5 (oneven nummers).

De woning aan De Koppel 1 ligt op een afstand van circa 25 meter van het plangebied. Vanuit deze woning en bijbehorende tuin is direct zicht op de planlocatie. Op een afstand van 30 tot 50 meter vanuit deze woning (circa 15 meter vanaf de perceelsgrens) kan bebouwing worden gerealiseerd bestaande uit twee bouwlagen met kap, waardoor het uitzicht vanuit de woning en tuin wordt beperkt. Uit vaste jurisprudentie volgt dat niemand recht kan doen gelden op blijvend vrij uitzicht. Indien echter het verminderde uitzicht leidt tot waardevermindering van de woning, komt die waardevermindering wel voor vergoeding in aanmerking.⁶

Voor tegemoetkoming in planschade als gevolg van verlies van uitzicht is de afstand van de woning van belanghebbende en de litigieuze bebouwing cruciaal. De jurisprudentie over uitzichtschade is wisselend. Een afstand van 40 tot 60 meter tussen de betrokken woning en de litigieuze bebouwing leidt in veel gevallen tot de conclusie dat de invloedssfeer niet zodanig is dat daaruit waardevermindering voortkomt die voor tegemoetkoming in schade in aanmerking komt.⁷ In onderhavig geval is de woning op kortere afstand van mogelijke bebouwing gelegen.

Voorts is een negatieve invloed op de privacy in de woning te verwachten als gevolg van de mogelijke inkijk vanuit de toekomstige woningen in de bestaande woning en tuin.⁸ Gezien de afstand, gerelateerd aan de bouwhoogte van de nieuwe woningen, is echter geen invloed op lichtinval of bezonning te verwachten. De planontwikkeling betekent voorts een aanzienlijke verstening van de omgeving en een intensivering van de woonomgeving door toegenomen menselijke activiteiten. Het voordeel van het wegvallen van agrarische grondbewerkingen met de daaraan inherente stof-, stank- en geluidsoverlast weegt daar niet tegenop. De ontsluiting van de vrijstaande woningen op De Koppel heeft overigens geen negatieve invloed omdat de extra verkeersbewegingen zich in hoofdzaak in zuidelijke richting naar de Dorpsstraat zullen begeven.

Voor de woning aan De Koppel 1 wordt planschade verwacht als gevolg van een onevenredige inbreuk op de privacy, het (gedeeltelijk) vervallen van een waardebepalend uitzicht, een vermindering van het woongenot en een algemene verslechtering van de situeringswaarde van het onroerend goed.

⁶ ABRS 17 juli 1995, BR 1996/345.

⁷ T. ten Have, *Vraagbaak Planschade 2007/2008. Vragen en antwoorden in relatie tot de nieuwe Wro*, Alphen aan den Rijn: Kluwer 2007, p. 151/152.

⁸ In zijn uitspraak van 24 juli 2002 oordeelt de Afdeling dat in de casus waarop de uitspraak ziet, geen sprake is van een onmiskenbare vermindering van privacy voor bestaande woningen, gezien de afstand van minimaal 45 meter tussen bestaande woningen en nieuwe woningen die in casu werden gerealiseerd. ABRS 24 juli 2002, LJN: AE7500.

De woning aan De Koppel 3 ligt op een afstand van circa 70 meter van het plangebied. Tussen de woning en het plangebied ligt een bestaande woning. Gezien de afstand, gerelateerd aan de bouwhoogte van de nieuwe woningen en de tussenliggende bebouwing, is geen invloed op lichtinval, bezonning of privacy te verwachten. De planontwikkeling betekent wel een aanzienlijke verstening van de omgeving en een intensivering van de woonomgeving door toegenomen menselijke activiteiten. Het voordeel van het wegvallen van agrarische groundbewerkingen met de daaraan inherente stof-, stank- en geluidsoverlast weegt daar niet tegenop. De ontsluiting van de vrijstaande woningen op De Koppel heeft overigens geen negatieve invloed omdat de extra verkeersbewegingen zich in hoofdzaak in zuidelijke richting naar de Dorpsstraat zullen begeven.

Voor de woning aan De Koppel 3 wordt planschade verwacht als gevolg van een vermindering van het woongenot en een algemene verslechtering van de situeringswaarde van het onroerend goed.

De woning aan De Koppel 5 ligt op een afstand van circa 90 meter van het plangebied. Het betreft een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. Ten aanzien van dit bedrijf en bijbehorende bedrijfswoning is van belang dat de waarde van het pand en grond van dit bedrijf met name wordt bepaald door de gebruiksmogelijkheden. Zaken als uitzicht en privacy zijn hier niet of nauwelijks aan de orde.⁹ De gebruiksen uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijfslocatie worden niet (méér) beperkt als gevolg van de planologische wijziging aangezien in de directe omgeving op kortere afstand van het bedrijf reeds woningen zijn gelegen. Ten aanzien van het bedrijf ontstaat dan ook geen planschade. Ten aanzien van de bedrijfswoning moet worden opgemerkt dat factoren die mede de waarde van een bedrijfswoning bepalen in het algemeen minder gevoelig zijn voor een planologische verslechtering.¹⁰ Tussen de woning en het litigieuze plangebied zijn twee bestaande woningen gelegen die het zicht op het plangebied beperken. Gezien de afstand tot het plangebied, gerelateerd aan de bouwhoogte van de nieuwe woningen en de tussenliggende bebouwing, is geen invloed op lichtinval, bezonning of privacy te verwachten. Voor deze woning en dit bedrijf wordt geen planschade verwacht.

Aan de noordzijde van het plangebied is mogelijk sprake van planschade die voor tegemoetkoming in aanmerking komt voor de woningen aan De Koppel 1 en 3. Voor de overige objecten ten noorden van het plangebied wordt geen planschade verwacht.

6.2 Oostzijde

In het oosten grenst het plangebied aan een watergang van het waterschap Rijn en IJssel en aan De Koppel. Aan de overzijde van deze weg ligt een woning (De Koppel 2) op circa 30 meter van het plangebied. Op een afstand van 35 meter tot deze woning kan onder het toekomstige regime bebouwing worden gerealiseerd waardoor het uitzicht vanuit de woning wordt beperkt. Recht voor de woning verandert de planologische situatie echter niet. Uit vaste jurisprudentie volgt dat niemand recht kan doen gelden op blijvend vrij uitzicht. Indien echter het verminderde uitzicht leidt tot waardevermindering van de woning, komt die waardevermindering wel voor vergoeding op grond van artikel 6.1 Wro in aanmerking.¹¹

Voor tegemoetkoming in planschade als gevolg van verlies van uitzicht is de afstand van de woning van belanghebbende en de litigieuze bebouwing cruciaal. Een afstand van 40 tot 60 meter tussen de betrokken woning en de litigieuze bebouwing leidt in veel gevallen tot de conclusie dat de invloedssfeer niet zodanig is dat daaruit waardevermindering voortkomt die voor tegemoetkoming in schade in aanmerking komt.¹² In onderhavig geval is de woning op kortere afstand van mogelijk toekomstige bebouwing gelegen.

Gezien de afstand tot het plangebied, gerelateerd aan de bouwhoogte van de nieuwe woningen, en de oriëntatie van de woning is geen invloed op lichtinval, bezonning of privacy te verwachten. De planontwikkeling betekent wel een aanzienlijke verstening van de omgeving en een intensivering van de woonomgeving door toegenomen menselijke activiteiten. Het voordeel van het wegvallen van agrarische groundbewerkingen met de daaraan inherente stof-, stank- en geluidsoverlast weegt daar niet tegenop. De

⁹ ABRS 29 juni 2000, BR 2001, 592.

¹⁰ ABRS 30 mei 2007, LJN: BA6002, JG 07.0075.

¹¹ ABRS 17 juli 1995, BR 1996/345.

¹² T. ten Have, *Vraagbaak Planschade 2007/2008. Vragen en antwoorden in relatie tot de nieuwe Wro*, Alphen aan den Rijn: Kluwer 2007, p. 151/152.

ontsluiting van de vrijstaande woningen op De Koppel heeft verder een negatieve invloed omdat de extra verkeersbewegingen zich in hoofdzaak in zuidelijke richting langs onderhavige woning naar de Dorpsstraat/Bevermeerseweg zullen begeven.

Voor de woning aan De Koppel 2 wordt planschade verwacht als gevolg van een vermindering van het woongenot en een algemene verslechtering van de situeringswaarde van het onroerend goed.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt een woning aan de Bevermeerseweg 1 op een afstand van circa 100 meter van het plangebied. Het betreft een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. Ten aanzien van dit bedrijf en bijbehorende bedrijfswoning is van belang dat de waarde van het pand en grond van dit bedrijf met name wordt bepaald door de gebruiksmogelijkheden. Zaken als uitzicht en privacy zijn hier niet of nauwelijks aan de orde.¹³ De gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie worden niet beperkt als gevolg van het bouwplan. Ten aanzien van het bedrijf ontstaat dan ook geen planschade. Ten aanzien van de bedrijfswoning moet worden opgemerkt dat factoren die mede de waarde van een bedrijfswoning bepalen in het algemeen minder gevoelig zijn voor een planologische verslechtering.¹⁴ Tussen de woning en het litigieuze plangebied zijn een bestaande woning en diverse bedrijfsgebouwen gelegen die het zicht op het plangebied beperken. Gezien de afstand tot het plangebied, gerelateerd aan de bouwhoogte van de nieuwe woningen en de tussenliggende bebouwing, is geen invloed op lichtinval, bezonning of privacy te verwachten. De ontsluiting van de vrijstaande woningen op De Koppel heeft een negatieve invloed omdat de extra verkeersbewegingen zich in hoofdzaak in zuidelijke richting langs onderhavige woning naar de Dorpsstraat/Bevermeerseweg zullen begeven. Deze woning is echter gelegen ten noorden van de doorgaande Bevermeerseweg (op 22 meter afstand) zodat, rekening gehouden met de situering van de woning en tuin, de lichte intensivering van het wegverkeer op de Koppel (op 45 meter afstand) in vergelijking hiermee wegvalt. Voor deze woning wordt geen planschade verwacht.

Aan de oostzijde van het plangebied is sprake van planschade die voor tegemoetkoming in aanmerking komt voor de woning aan De Koppel 2. Voor de overige objecten ten oosten van het plangebied wordt geen planschade verwacht.

6.3 Zuidzijde

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan lintbebouwing langs de Dorpsstraat. Ten zuidoosten van het plangebied is een transportbedrijf gevestigd aan de Dorpsstraat 99. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Transportbedrijf', milieucategorie 3b. Bij de huidige bestemming moet planologisch rekening gehouden worden met een hindercirkel van 100 meter van de perceelsgrens. Voor het betreffende perceel vindt overleg plaats tussen de gemeente Zevenaar en de eigenaar over een bestemmingswijziging naar wonen. Het transportbedrijf wordt door de toekomstige woningbouw in het plangebied niet méér beperkt in de bedrijfsuitoefening dan thans reeds het geval is. Binnen de hindercirkel zijn ook nu al woningen aanwezig op circa 15 meter van de perceelsgrens die de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf beperken. Ten aanzien van dit bedrijf ontstaat dan ook geen planschade door de toekomstige planologische wijziging.

Aan de Dorpsstraat 97a is eveneens een bedrijf gevestigd. De gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie worden ook hier niet (méér) beperkt als gevolg van de planologische wijziging aangezien in de directe omgeving reeds woningen zijn gelegen. Ten aanzien van het bedrijf ontstaat dan ook geen planschade.

Aan de Dorpsstraat 95 en 97 liggen twee vrijstaande woningen. De woning aan de Dorpsstraat 95 ligt op circa 10 meter van het plangebied en de woning aan de Dorpsstraat 97 op circa 50 meter van het plangebied.

Vanuit de woningen en bijbehorende tuinen is direct zicht op de planlocatie. Op een afstand van 10 tot 50 meter tot deze woningen kan onder het toekomstige regime bebouwing worden gerealiseerd bestaande uit twee bouwlagen met kap. Hierdoor wordt het uitzicht vanuit de woningen beperkt. Uit vaste jurisprudentie volgt dat niemand recht kan doen gelden op blijvend vrij uitzicht. Indien echter het verminderde uitzicht leidt

¹³ ABRS 29 juni 2000, *BR* 2001, 592.

¹⁴ ABRS 30 mei 2007, LJN: BA6002, *JG* 07.0075.

tot waardevermindering van de woningen, komt die waardevermindering wel voor vergoeding in aanmerking.¹⁵

Voor tegemoetkoming in planschade als gevolg van verlies van uitzicht is de afstand van de woning van belanghebbende en de litigieuze bebouwing cruciaal. De jurisprudentie met betrekking tot uitzichtschade is wisselend. Een afstand van 40 tot 60 meter tussen de betrokken woning en de litigieuze bebouwing leidt in veel gevallen tot de conclusie dat de invloedssfeer niet zodanig is dat daaruit waardevermindering voortkomt die op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in schade in aanmerking komt.¹⁶ In onderhavig geval zijn de woningen op kortere afstand van mogelijke bebouwing gelegen.

Voorts is een negatieve invloed op de privacy in de woningen te verwachten als gevolg van mogelijke inkijk vanuit de toekomstige woningen in de bestaande woningen en tuinen.¹⁷ Gezien de afstand, gerelateerd aan de bouwhoogte van de nieuwe woningen, is geen invloed op lichtinval of bezonning te verwachten. De planontwikkeling betekent voorts een aanzienlijke verstening van de omgeving en een intensivering van de woonomgeving door toegenomen menselijke activiteiten. Het voordeel van het wegvallen van agrarische grondbewerkingen met de daaraan inherente stof-, stank- en geluidsoverlast weegt daar niet tegenop.

Voor deze woningen wordt planschade verwacht als gevolg van een onevenredige inbreuk op de privacy, het (gedeeltelijk) vervallen van een waardebepalend uitzicht, een vermindering van het woongenot en een algemene verslechtering van de situeringswaarde van het onroerend goed.

Aan de Dorpsstraat 71 t/m 85 (oneven nummers) liggen acht woningen. Het betreft huurwoningen van de stichting Laris Wonen en Diensten. De bewoners van de huurwoningen staan niet in een zakenrechtelijke verhouding tot de woningen, zodat zij geen aanspraak op een vergoeding van vermogensschade kunnen maken. De bewoners van de huurwoningen kunnen dan ook geen planschade lijden als gevolg van de voorgenomen planologische wijziging. Wel is het onder bepaalde omstandigheden voor huurders mogelijk om bij de verhuurder een huurverlaging te claimen. De verhuurder kan op zijn plaats dan weer een tegemoetkoming in planschade aanvragen omdat het rendement van zijn pand vermindert. Woningbouwverenigingen en commerciële verhuurders als Laris kunnen als eigenaar van de woningen wel worden aangemerkt als belanghebbende en zodoende ingeval van voorkomende planschade hiervoor een tegemoetkoming verzoeken. Voor de beoordeling of sprake is van schade, is van doorslaggevende betekenis of de te genereren huuropbrengsten door de planologische wijziging negatief worden beïnvloed.¹⁸

In dit geval kan niet op voorhand worden bepaald of de huurinkomsten negatief zullen worden beïnvloed. De maximale huurwaarde van de meeste huurwoningen wordt bepaald aan de hand van het woningwaarderingssysteem. Middels dit systeem wordt de kwaliteit van een zelfstandige woning in punten uitgedrukt. Het aantal punten bepaalt de maximale huurprijs. Aspecten als een verlies aan uitzicht, privacy, etc. spelen geen rol bij het toekennen van punten. Voor 'duurdere' huurwoningen met een geliberaliseerd huurcontract geldt het puntenstelsel niet. Op 5 tot 50 meter van deze huurwoningen is onder het toekomstige regime woonbebouwing mogelijk bestaande uit twee bouwlagen met kap. Gezien de afstand, gerelateerd aan de bouwhoogte van de nieuwe woningen, is geen invloed op lichtinval of bezonning te verwachten. De planontwikkeling betekent echter een aanzienlijke verstening van de omgeving en een intensivering van de woonomgeving door toegenomen menselijke activiteiten. Het voordeel van het wegvallen van agrarische grondbewerkingen met de daaraan inherente stof-, stank- en geluidsoverlast weegt daar niet tegenop. Voor de huurwoningen wordt een verlies aan privacy verwacht en een algemene verslechtering van de situeringswaarde van het onroerend goed. Het is mogelijk dat huurders op grond van verslechterde woonomstandigheden huurvermindering kunnen eisen.

¹⁵ ABRS 17 juli 1995, BR 1996/345.

¹⁶ T. ten Have, *Vraagbaak Planschade 2007/2008. Vragen en antwoorden in relatie tot de nieuwe Wro*, Alphen aan den Rijn: Kluwer 2007, p. 151/152.

¹⁷ In zijn uitspraak van 24 juli 2002 oordeelt de Afdeling dat in de casus waarop de uitspraak ziet, geen sprake is van een onmiskenbare vermindering van privacy voor bestaande woningen, gezien de afstand van minimaal 45 meter tussen bestaande woningen en nieuwe woningen die in casu werden gerealiseerd. ABRS 24 juli 2002, LJN: AE7500.

¹⁸ ABRS 9 april 2003, LJN: AF7018 (Flatwoningen Maastricht).

Naast een mogelijke afname van de huurpenningen speelt de kans op leegstand als gevolg van de planologische wijziging een rol. De krapte op de woningmarkt in aanmerking genomen, wordt de kans op leegstand als gevolg van de planologische wijziging zeer klein geacht. Nu in dit geval de huuropbrengsten bepalend zijn voor de marktwaarde van de panden, en vermindering van de huuropbrengsten mogelijk aan de orde is, moet rekening worden gehouden met een eventuele waardevermindering van de huurwoningen aan de Dorpsstraat 71 t/m 85 (oneven nummers) en derhalve mogelijk planschade voor de eigenaar.

Aan de overzijde van de Dorpsstraat liggen twee vrijstaande woningen (nummers 56 en 60). Nummer 56 betreft een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. Deze woningen zijn gelegen tegenover de toekomstige hoofdontsluiting op circa 20 meter van het plangebied. Tevens worden tegenover deze woningen, in het plangebied, vrijstaande woningen gerealiseerd.

Ten aanzien van het agrarische bedrijf en bijbehorende bedrijfswoning is van belang dat de waarde van het pand en grond van dit bedrijf met name wordt bepaald door de gebruiksmogelijkheden. Zaken als uitzicht en privacy zijn hier niet of nauwelijks aan de orde.¹⁹ De gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijfslocatie worden niet (méér) beperkt als gevolg van de planologische wijziging aangezien in de directe omgeving op kortere afstand van het bedrijf reeds woningen zijn gelegen. In onderhavig plan worden de richtafstanden die op grond van de gemeentelijke Geurverordening ten opzichte van dit object moeten worden aangehouden, gerespecteerd. Ten aanzien van het bedrijf ontstaat dan ook geen planschade. Ten aanzien van de bedrijfswoning moet worden opgemerkt dat factoren die mede de waarde van een bedrijfswoning bepalen in het algemeen minder gevoelig zijn voor een planologische verslechtering.²⁰

Vanuit de woningen is direct zicht op de planlocatie. Op een afstand van 20 meter vanuit deze woningen wordt bebouwing gerealiseerd bestaande uit twee bouwlagen met kap, waardoor het uitzicht vanuit de woningen wordt beperkt. Uit vaste jurisprudentie volgt dat niemand recht kan doen gelden op blijvend vrij uitzicht. Indien echter het verminderde uitzicht leidt tot waardevermindering van de woning, komt die waardevermindering wel voor vergoeding op grond van artikel 6.1 Wro in aanmerking.²¹

Voorts is een negatieve invloed op de privacy in de woningen te verwachten als gevolg van mogelijke inkijk vanuit de toekomstige woningen in de bestaande woningen en tuinen.²² Gezien de afstand, gerelateerd aan de bouwhoogte van de nieuwe woningen, is geen invloed op lichtinval of bezonning te verwachten. De planontwikkeling betekent voorts een aanzienlijke verstening van de omgeving en een intensivering van de woonomgeving door toegenomen menselijke activiteiten (met name door de verkeersbewegingen die de nieuwe ontsluitingsweg met zich mee brengt). De uitrit van de toekomstige woonwijk ligt tegenover onderhavige woningen. De bewoners van de woningen tegenover de uitrit kunnen hinder ondervinden van inschijnende koplampverlichting van auto's die de woonwijk uitrijden.

Voor deze woningen wordt planschade verwacht als gevolg van een onevenredige inbreuk op de privacy, het (gedeeltelijk) vervallen van een waardebepalend uitzicht, een vermindering van het woongenot en een algemene verslechtering van de situeringswaarde van het onroerend goed.

Aan de Dorpsstraat 67 ligt een vrijstaande woning op circa 90 meter van het plangebied. Vanuit de woning en de tuin bestaat zicht op de nieuwe uitbreiding. Gezien de afstand, gerelateerd aan de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing (twee lagen met kap), is geen invloed op lichtinval, bezonning of privacy noch anderszins een vermindering van het woongenot voor deze woning te verwachten. Voor tegemoetkoming in planschade als gevolg van verlies van uitzicht is de afstand van de woning van belanghebbende en de litigieuze bebouwing cruciaal. De jurisprudentie met betrekking tot uitzichtschade is, zoals hiervoor reeds besproken, wisselend. Een afstand van 40 tot 60 meter tussen de betrokken woning en de litigieuze bebouwing leidt in veel gevallen tot de conclusie dat de invloedssfeer niet zodanig is dat daaruit

¹⁹ ABRS 29 juni 2000, *BR* 2001, 592.

²⁰ ABRS 30 mei 2007, LJN: BA6002, *JG* 07.0075.

²¹ ABRS 17 juli 1995, *BR* 1996/345.

²² In zijn uitspraak van 24 juli 2002 oordeelt de Afdeling dat in de casus waarop de uitspraak ziet, geen sprake is van een onmiskenbare vermindering van privacy voor bestaande woningen, gezien de afstand van minimaal 45 meter tussen bestaande woningen en nieuwe woningen die in casu werden gerealiseerd. ABRS 24 juli 2002, LJN: AE7500.

waardevermindering voortkomt.²³ Nu de afstand in onderhavig geval groter is, wordt ook geen uitzichtschade verwacht. Voor deze woning wordt geen planschade verwacht die voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Aan de Dorpsstraat 65 is een café gelegen op circa 90 meter van het plangebied. Onbekend is of het pand ook een woonfunctie heeft. Ten aanzien van dit bedrijf en een eventueel bijbehorende bedrijfswoning is van belang dat de waarde van het pand en grond van dit bedrijf met name wordt bepaald door de gebruiksmogelijkheden. Zaken als uitzicht en privacy zijn hier niet of nauwelijks aan de orde.²⁴ De gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie worden niet beperkt als gevolg van het bouwplan. Ten aanzien van het bedrijf ontstaat dan ook geen planschade. Ten aanzien van de eventuele bedrijfswoning moet voorts worden opgemerkt dat factoren die mede de waarde van een bedrijfswoning bepalen in het algemeen minder gevoelig zijn voor een planologische verslechtering.²⁵ Tussen de woning en het litigieuze plangebied zijn twee bestaande woningen gelegen, die het zicht naar het plangebied belemmeren. Gezien de afstand, gerelateerd aan de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing (twee lagen met kap), is geen invloed op lichtinval, bezonning of privacy noch anderszins een vermindering van het woongenot voor een eventuele bedrijfswoning te verwachten.

Op het perceel aan de Dorpsstraat 65 rust erfpacht. Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat ook pachters als belanghebbende in de zin van artikel 6.1 Wro kunnen worden aangemerkt. Een pachter komt slechts voor tegemoetkoming in planschade in aanmerking als de planologische wijziging leidt tot vermindering van inkomsten ten opzichte van de voorheen toegestane exploitatie.²⁶ Voor dit cafébedrijf met eventueel bijbehorende woning wordt geen planschade verwacht omdat de exploitatie niet negatief wordt beïnvloed door het toekomstige bestemmingsplan.

Aan de zuidzijde van het plangebied is sprake van planschade die voor tegemoetkoming in aanmerking komt voor de woningen aan de Dorpsstraat 56, 60, 95 en 97. Voor de overige objecten ten zuiden van het plangebied wordt geen planschade verwacht

6.4 Westzijde

Aan de westzijde grenst de planlocatie aan de Meester Waaijerstraat en de Didamseweg. De woningen aan de Meester Waaijerstraat 2 en 6 zijn huurwoningen van de stichting Laris Wonen en Diensten.

De bewoners van de huurwoningen staan niet in een zakenrechtelijke verhouding tot de woningen, zodat zij geen aanspraak op een vergoeding van vermogensschade kunnen maken. De bewoners van de huurwoningen kunnen dan ook geen planschade lijden als gevolg van de voorgenomen planologische wijziging. Wel is het onder bepaalde omstandigheden voor huurders mogelijk om bij de verhuurder een huurverlaging te claimen. De verhuurder kan op zijn plaats dan weer een tegemoetkoming in planschade aanvragen omdat het rendement van zijn pand vermindert. Woningbouwverenigingen en commerciële verhuurders als Laris kunnen als eigenaar van de woningen wel worden aangemerkt als belanghebbende en zodoende ingeval van voorkomende planschade hiervoor een tegemoetkoming verzoeken. Voor de beoordeling of sprake is van schade, is van doorslaggevende betekenis of de te genereren huuropbrengsten door de planologische wijziging negatief worden beïnvloed.²⁷

In dit geval kan niet op voorhand worden bepaald of de huurinkomsten negatief zullen worden beïnvloed. De maximale huurwaarde van de meeste huurwoningen wordt bepaald aan de hand van het woningwaarderingstelsel. Middels dit stelsel wordt de kwaliteit van een zelfstandige woning in punten uitgedrukt. Het aantal punten bepaalt de maximale huurprijs. Aspecten als een verlies aan uitzicht, privacy, etc. spelen geen rol bij het toekennen van punten. Voor 'duurdere' huurwoningen met een geliberaliseerd huurcontract geldt het puntenstelsel niet. Gezien de afstand, gerelateerd aan de bouwhoogte van de nieuwe woningen, is geen invloed op lichtinval of bezonning te verwachten. De planontwikkeling betekent

²³ T. ten Have, *Vraagbaak Planschade 2007/2008. Vragen en antwoorden in relatie tot de nieuwe Wro*, Alphen aan den Rijn: Kluwer 2007, p. 151/152; ABRS 24 juli 2002, LJN: AE5700.

²⁴ ABRS 29 juni 2000, BR 2001, 592.

²⁵ ABRS 30 mei 2007, LJN: BA6002, JG 07.0075.

²⁶ ABRS 19 juli 2006, LJN: AY4268.

²⁷ ABRS 9 april 2003, LJN: AF7018 (Flatwoningen Maastricht).

echter een aanzienlijke verstening van de omgeving en een intensivering van de woonomgeving door toegenomen menselijke activiteiten. Het voordeel van het wegvallen van agrarische grondbewerkingen met de daaraan inherente stof-, stank- en geluidsoverlast weegt daar niet tegenop. Voor de huurwoningen wordt een verlies aan privacy verwacht en een algemene verslechtering van de situeringswaarde van het onroerend goed. Het is mogelijk dat huurders op grond van verslechterde woonomstandigheden huurvermindering kunnen eisen.

Naast een mogelijke afname van de huurpenningen speelt de kans op leegstand als gevolg van de planologische wijziging een rol. De krapte op de woningmarkt in aanmerking genomen, wordt de kans op leegstand als gevolg van de planologische wijziging zeer klein geacht. Nu in dit geval de huuropbrengsten bepalend zijn voor de marktwaarde van de panden, en vermindering van de huuropbrengsten mogelijk aan de orde is, moet rekening worden gehouden met een eventuele waardevermindering van de huurwoningen aan de Meester Waaijerstraat 2 en 6 en derhalve mogelijk planschade voor de eigenaar.

Aan de Meester Waaijerstraat 4 ligt een geschakelde woning op circa 40 meter van het plangebied. Vanuit de woning en de tuin is zicht mogelijk op het plangebied. Gezien de afstand, gerelateerd aan de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing (twee lagen met kap), is geen invloed op lichtinval, bezonning of privacy noch anderszins een vermindering van het woongenot voor deze woning te verwachten.

Voor tegemoetkoming in planschade als gevolg van verlies van uitzicht is de afstand van de woning van belanghebbende en de litigieuze bebouwing cruciaal. De jurisprudentie met betrekking tot uitzichtschade is, zoals hiervoor reeds besproken, wisselend. Een afstand van 40 tot 60 meter tussen de betrokken woning en de litigieuze bebouwing leidt in veel gevallen tot de conclusie dat de invloedssfeer niet zodanig is dat daaruit waardevermindering voortkomt.²⁸ Nu de afstand in onderhavig geval binnen voornoemde marge ligt, is uitzichtschade mogelijk. Voor deze woning wordt derhalve planschade verwacht die voor tegemoetkoming in aanmerking komt bestaande uit het (gedeeltelijk) vervallen van een waardebepalend uitzicht.

Aan de Meester Waaijerstraat 8 en 10 liggen twee woningen op circa 40 meter van het plangebied. De achtertuinen van deze woningen grenzen in de nieuw planologische situatie aan de achtertuinen van de woningen in het plangebied.

Vanuit de woningen en bijbehorende tuinen is direct zicht op de planlocatie. Op een afstand van circa 55 meter vanuit deze woningen wordt bebouwing gerealiseerd bestaande uit twee bouwlagen met kap, waardoor het uitzicht vanuit de woningen wordt beperkt.

Voor tegemoetkoming in planschade als gevolg van verlies van uitzicht is de afstand van de woning van belanghebbende en de litigieuze bebouwing cruciaal. De jurisprudentie met betrekking tot uitzichtschade is wisselend. Een afstand van 40 tot 60 meter tussen de betrokken woning en de litigieuze bebouwing leidt in veel gevallen tot de conclusie dat de invloedssfeer niet zodanig is dat daaruit waardevermindering voortkomt die voor tegemoetkoming in schade in aanmerking komt.²⁹ In onderhavig geval ligt de afstand waarop bebouwing kan worden gerealiseerd binnen deze marge zodat geen uitzichtschade wordt verwacht. Wel is een negatieve invloed op de privacy in de tuinen te verwachten als gevolg van mogelijke inkijk vanuit de toekomstige woningen in de bestaande woningen en tuinen.³⁰ Het voordeel van het wegvallen van agrarische grondbewerkingen met de daaraan inherente stof-, stank- en geluidsoverlast weegt daar niet tegenop. Gezien de afstand, gerelateerd aan de bouwhoogte van de nieuwe woningen, is geen invloed op lichtinval of bezonning te verwachten.

Voor deze woningen wordt planschade verwacht als gevolg van een onevenredige inbreuk op de privacy en een algemene verslechtering van de situeringswaarde van het onroerend goed.

²⁸ T. ten Have, *Vraagbaak Planschade 2007/2008. Vragen en antwoorden in relatie tot de nieuwe Wro*, Alphen aan den Rijn: Kluwer 2007, p. 151/152; ABRS 24 juli 2002, LJN: AE5700.

²⁹ T. ten Have, *Vraagbaak Planschade 2007/2008. Vragen en antwoorden in relatie tot de nieuwe Wro*, Alphen aan den Rijn: Kluwer 2007, p. 151/152.

³⁰ In zijn uitspraak van 24 juli 2002 oordeelt de Afdeling dat in de casus waarop de uitspraak ziet, geen sprake is van een onmiskenbare vermindering van privacy voor bestaande woningen, gezien de afstand van minimaal 45 meter tussen bestaande woningen en nieuwe woningen die in casu werden gerealiseerd. ABRS 24 juli 2002, LJN: AE7500.

6.5 Conclusie

Zoals hiervoor reeds beschreven zal de verandering van het gebruik van het gebied en de toename van de bebouwingmogelijkheden leiden tot een planologische verslechtering. Voor een aantal objecten in de omgeving leidt deze planologische verslechtering tot planschade.

Planschade wordt verwacht voor de volgende objecten:

- De Koppel, nummers 1, 2 en 3;
- Dorpsstraat, nummers 56, 60, 71 t/m 85 (oneven nummers), 95 en 97;
- Meester Waaijerstraat, nummers 2 t/m 10 (even nummers).

7. Voorzienbaarheid

Aan de hand van de planvergelijking is vastgesteld dat sprake is van een planologisch nadeel. Vervolgens is beoordeeld of het planologisch nadeel leidt tot planschade voor belanghebbenden. Uit de analyse van de objecten in de omgeving van het plangebied volgt dat planschade wordt verwacht voor een aantal objecten in de omgeving van het plangebied.

In bepaalde gevallen dient eventuele planschade echter voor rekening van de benadeelde te blijven. Wanneer een koper op het moment van aankoop van een onroerende zaak wist, of had kunnen weten, dat een bepaalde planologische ontwikkeling zich zou gaan voordoen, wordt hij, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling, geacht het risico van de planschade bij de aankoop te hebben aanvaard. Als de koper, ondanks de voorzienbaarheid van het planschaderisico, de onroerende zaak toch heeft gekocht, is sprake van 'actieve' risicoaanvaarding wegens 'voorzienbaarheid'. Er is een grote hoeveelheid rechtspraak over de voorzienbaarheid van planschade. Hiervan is sprake als er een concreet en openbaar gemaakt ruimtelijk beleidsvoornemen is.³¹

Voor de peildatum voor het beoordelen van eventuele voorzienbaarheid van een planologische wijziging is volgens vaste jurisprudentie niet maatgevend wanneer het onroerend goed in eigendom is verkregen (notariële akte van levering) maar wanneer rechten en verplichtingen met betrekking tot het onroerende goed zijn aangegaan. Normaliter zullen het moment van het sluiten van de (voorlopige) koopovereenkomst en het aangaan van rechten en verplichtingen samenvallen.³²

In dit geval is onderhavig plangebied in het beleidsstuk 'Ontwikkelingsvisie wonen en werken' van de voormalige gemeente Angerlo aangewezen als uitbreidingslocatie van het dorp Angerlo met realisatietermijn 2007-2010. De 'Ontwikkelingsvisie wonen en werken' is op 24 november 2003 vastgesteld door de gemeenteraad van Angerlo. Op de Ontwikkelingsvisie heeft inspraak en overleg plaatsgevonden. De visie heeft met ingang van 14 maart 2002 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, tevens hebben twee inspraakavonden plaatsgevonden.³³ Dit beleidsvoornemen is derhalve voldoende concreet en openbaar gemaakt zodat hieruit voorzienbaarheid kan volgen.³⁴ In de oorspronkelijke opzet zou eerst de voormalige Melkfabriek aan de Dorpsstraat voor woningbouw worden herontwikkeld. Vervolgens de achterliggende locatie, tussen de Dorpsstraat en de watergang. Om de ontwikkeling van beide locaties en van de locaties Dorpsstraat 71-85, De Koppel 3-5 en bedrijventerrein De Koppeling beter op elkaar af te stemmen is in 2008 de 'Ontwikkelingsvisie Angerlo oost' opgesteld. In deze visie zijn de opgave, uitgangspunten en randvoorwaarden van alle deellocaties in het gebied op elkaar afgestemd. Ook in deze visie is onderhavig plangebied opgenomen als woningbouwlocatie. Er is derhalve sprake van een bestendige beleidslijn.

Indien onroerend goed is aangekocht na 14 maart 2002 is sprake van voorzienbaarheid van onderhavige planontwikkeling en blijft de planschade voor rekening van de gelaedeerde.

³¹ ABRS 16 augustus 2006, LJN: AY6334; ABRS 17 augustus 2005, LJN:1109; ABRS 19 februari 2003, LJN: AF3722.

³² ABRS 8 september 2004, LJN: AQ9963, StAB 04-161; ABRS 27 juni 2007, LJN: BA8166.

³³ SAB, *Ontwikkelingsvisie wonen en werken. Gemeente Angerlo*, vastgesteld 24 november 2003, p. 50-51.

³⁴ ABRS 7 januari 2009, LJN: BG9022. ABRS 13 juli 2005, *BR* 2005/241, p. 1093.

Door middel van een kadastrale recherche d.d. 27 maart 2009 is nagegaan wanneer de onroerende goederen in de omgeving van het plangebied in eigendom zijn verkregen (zie bijlage 3). Het betreft de datum van inschrijving van de notariële akte van levering in het kadaster. Zoals hiervoor beschreven, is volgens vaste jurisprudentie niet deze datum, maar de datum waarop de (voorlopige) koopovereenkomst is gesloten, bepalend voor de peildatum voor voorzienbaarheid. De datum waarop de koopovereenkomst is gesloten is echter op dit moment niet bekend zodat in deze risicoanalyse is uitgegaan van de datum van levering. Aangezien deze datum over het algemeen later valt dan de datum van het sluiten van de (voorlopige) koopovereenkomst geeft de tabel in de bijlage een worst-case scenario weer. Bij een beoordeling van eventuele verzoeken om tegemoetkoming in planschade door een gemeentelijke planschadecommissie, moet worden uitgegaan van de datum waarop rechten en plichten ten aanzien van het perceel zijn aangegaan.

Op basis van de kadastrale recherche wordt geconcludeerd dat, gezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende koper, de eigenaren van onderstaande objecten de voorliggende planologische wijziging hebben kunnen voorzien. Om die reden kan eventuele planschade redelijkerwijze geheel voor rekening van deze eigenaren blijven.

Onderstaande objecten zijn aangekocht na 14 maart 2002:

- De Koppel 3 (percelen K 161 D en K 159 D);
- Dorpsstraat 65 (perceel K 171);
- Dorpsstraat 71 t/m 85 (oneven nummers) (perceel K 400);
- Dorpsstraat 95 (perceel K 173);
- Dorpsstraat 97a (perceel K 175);
- Meester Waaijerstraat 2 (perceel K 400);
- Meester Waaijerstraat 6 t/m 10 (even nummers) (percelen K 167, K 399 en K 400);
- De percelen die zijn ontstaan uit perceel K 160 op bedrijventerrein De Koppeling.

8. Normaal maatschappelijk risico

De planschaderegeling in de nieuwe Wro gaat anders dan de oude regeling in de WRO niet uit van een volledige vergoeding van schade, maar van een tegemoetkoming in planschade. Er bestaat op grond van artikel 6.1 Wro dan ook geen aanspraak op een vergoeding van de gehele schade. Alleen die schade wordt vergoed welke uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het 'maatschappelijk risico' dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen.

Het tweede lid van artikel 6.2 Wro bepaalt dat bij *indirecte schade* in ieder geval een gedeelte van de planschade gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak (onmiddellijk voor het ontstaan van de schade) voor rekening van de aanvrager blijft.³⁵ Dit 2%-forfait is een ondergrens voor de bepaling van het normaal maatschappelijk risico. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan ook (een deel van) de schade die het forfaitaire percentage overstijgt als normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager blijven.

In onderhavig geval is sprake van een uitbreiding van het dorp Angerlo in oostelijke richting. De planologische verslechtering bestaat voor omwonenden vooral uit een intensivering van het gebruik van de planlocatie en uitzichtschade. In tal van uitspraken van de Afdeling is bepaald dat geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat. In het verlengde daarvan is het voorstelbaar dat in zulke situaties van verlies van uitzicht ook kan worden gezegd dat de schade die omwonenden lijden, behoort tot het normale maatschappelijke risico. Eigenaren van woningen die nu nog aan de rand van de bebouwde kom liggen, lopen nu eenmaal het risico dat de grens van de bebouwing gaat opschuiven.³⁶ In onderhavig geval kan ons inziens dan ook sprake zijn van een hoger percentage van de schade dat als normaal maatschappelijke risico voor rekening van de aanvrager blijft. Over de hoogte van dit percentage wordt in deze risicoanalyse geen uitspraak gedaan omdat wordt uitgegaan van een worst-case scenario waarbij de

³⁵ Het 2%-forfait geldt overigens niet indien de waardevermindering van de onroerende zaak een gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, danwel van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels (de zogenaamde *directe* schade), het normaal maatschappelijk risico geldt in dat geval echter onverkort.

³⁶ P.J.J. van Buuren e.a., *Hoofdlijnen ruimtelijk bestuursrecht*, Deventer: Kluwer 2009, p. 329.

uiteindelijke planschadebeoordelingscommissie geen verhoogd percentage voor het normaal matschappelijke risico toepast.

9. Conclusie

Het geldende bestemmingsplan staat de bouw van woningen niet toe. De bouw is in strijd met de geldende gebruiks- en bouwvoorschriften. Hierdoor is een wijziging van het planologische regime noodzakelijk. Doordat de bestemming 'Agrarisch gebied' wordt gewijzigd in 'Woongebied' en 'Groen', leidt de planologische wijziging tot een intensivering van het gebruik van het gebied. Voorts wordt in het toekomstige plan woningbouw op korte afstand van bestaande bebouwing mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan en de toekomstige uitwerkingsplannen hebben dan ook een planologisch nadeligere situatie tot gevolg. Niet elk planologisch nadeel leidt echter tot schade voor belanghebbenden.

Als gevolg van de wijziging van de bouw- en gebruiksbepalingen in het bestemmingsplan dan wel de uitwerkingsplannen wordt voor een aantal beoordeelde objecten in de omgeving van het plangebied een waardevermindering verwacht. Voor die objecten is dan ook sprake van planschade die voor tegemoetkoming in aanmerking komt. Een aantal belanghebbenden heeft het onroerend goed ten aanzien waarvan planschade wordt verwacht, echter aangekocht nadat de gemeente Angerlo in een beleidsstuk het onderhavige plangebied heeft aangemerkt als toekomstige woningbouwlocatie. In die gevallen blijft de planschade voor rekening van de gelaerdeerden omdat sprake is van voorzienbaarheid van onderhavige ontwikkeling.

Ten aanzien van de hierna onder 10. genoemde objecten wordt een taxatie van de planschade aanbevolen.

10. Aanbeveling

In verband met mogelijk planschade wordt aanbevolen een taxatie uit te voeren ten aanzien van onderstaande objecten:

- De Koppel, nummers 1 en 2;
- Dorpsstraat, nummers 56, 60 en 97;
- Meester Waaijerstraat, nummer 4.

Bijlage 1 Kadastrale kaart



| | | |
|--|---|---|
| <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> | <p>Kadastrale gemeente ANGERLO</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 166</p> |  |
|--|---|---|

Voor een eensluitend uittreksel, ARNHEM, 26 maart 2009
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage 2 Luchtfoto plangebied



bron: Microsoft Virtual Earth, datum onbekend

Bijlage 3 Beoordeling voorzienbaarheid

| Adres | Kadastraal perceel | Inschrijfdatum leveringsakte | Voorzienbaar |
|---------------------------|--------------------|--|--------------|
| De Koppel (ongenummerd) | K 163 | $\frac{3}{4}$ 16 augustus 1990 $\frac{1}{4}$ 30 december 2005 | Nee Nee* |
| De Koppel 1 | K 162 | 29 juni 1987 | Nee |
| De Koppel 2 | K 403 | 9 mei 1997 | Nee |
| De Koppel 3/5 | K 161 D K 159 D | 19 november 2007 | Ja |
| Didamseweg (ongenummerd) | K 160 | ** | Ja |
| Dorpsstraat 56 | K 193 | 29 juni 1987 | Nee |
| Dorpsstraat 60 | K 192 | 24 juli 1990 | Nee |
| Dorpsstraat 65 | K 171 | 3 januari 2003 | Ja |
| Dorpsstraat 67 | K 172 | 31 oktober 1996 | Nee |
| Dorpsstraat 71 | K 400 | 3 januari 2003 | Ja |
| Dorpsstraat 73 | K 400 | 3 januari 2003 | Ja |
| Dorpsstraat 75 | K 400 | 3 januari 2003 | Ja |
| Dorpsstraat 77 | K 400 | 3 januari 2003 | Ja |
| Dorpsstraat 79 | K 400 | 3 januari 2003 | Ja |
| Dorpsstraat 81 | K 400 | 3 januari 2003 | Ja |
| Dorpsstraat 83 | K 400 | 3 januari 2003 | Ja |
| Dorpsstraat 85 | K 400 | 3 januari 2003 | Ja |
| Dorpsstraat 95 | K 173 | 5 januari 2009 | Ja |
| Dorpsstraat 97 | K 174 | 8 januari 2002 | Nee |
| Dorpsstraat 97a | K 175 | 8 mei 2006 | Ja |
| Dorpsstraat (ongenummerd) | K 176 | 29 juni 1987 | Nee |
| Dorpsstraat (ongenummerd) | K 177 | 21 juni 1989 | Nee |
| Dorpsstraat 99 | K 178 | 29 juni 1987 | Nee |
| Meester Waaijerstraat 2 | K 400 | 3 januari 2003 | Ja |
| Meester Waaijerstraat 4 | K 393 | 1 maart 2000 | Nee |
| Meester Waaijerstraat 6 | K 400 | 3 januari 2003 | Ja |
| Meester Waaijerstraat 8 | K 399 | 29 mei 2008 | Ja |
| Meester Waaijerstraat 10 | K 167 | 2 februari 2004 | Ja |

* Gezien het $\frac{1}{4}$ eigendom is hoogstwaarschijnlijk sprake van eigendomsverkrigging door vererving. Bij eigendomsverkrigging onder algemene titel door de erven is in beginsel geen sprake van voorzienbaarheid (ABRS 26 september 2001, LJN: AD4378).

** Het perceel K 160 is opgegaan in verschillende nieuwe percelen waarop het bedrijventerrein De Koppeling wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan dat dit bedrijventerrein planologisch regelt is vastgesteld op 25 juni 2008. De splitsing van het perceel heeft hierna plaatsgevonden zodat sprake is van voorzienbaarheid.