

Planschaderisicoanalyse Slingeraklaan/Zandweg

Timpaan West

19 juli 2010

Concept rapport

9V2406



HASKONING NEDERLAND B.V.
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 (0)10 443 36 66 Telefoon
+31(0)10 443 36 88 Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel Planschaderisicoanalyse
Slingeraklaan/Zandweg

Verkorte documenttitel PSA Slingeraklaan/Zandweg

Status Concept rapport

Datum 19 juli 2010

Projectnaam Planschaderisicoanalyse
Slingeraklaan/Zandweg

Projectnummer 9V2406

Opdrachtgever Timpaan West

Referentie 9V2406/R003/903972/Rott


Auteur(s) mr. Y.Muggen, mr. V.C.E. Wattenberg

Collegiale toets mr. M.O. Lodarmasse

Datum/paraaf 19-07-2010

Vrijgegeven door ir. H.F. Zwaan

Datum/paraaf 19-07-2010



INHOUDSOPGAVE

	Blz.	
1	INLEIDING	1
1.1	Opdracht	1
1.2	Opdrachtgever	1
1.3	Deskundige	1
1.4	Uitgangspunten	1
1.5	Leeswijzer	2
2	PLANSCHADE ALGEMEEN	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Planschaderecht nader toegelicht	3
2.2.1	Ontvankelijke aanvraag	3
2.2.2	Onderzoek schade	4
3	HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE	7
4	BETROKKEN ONROERENDE OBJECTEN	11
5	PLANOLOGISCH ONDERZOEK	15
5.1	Inleiding	15
5.2	Vigerend bestemmingsplan	15
5.3	Nieuwe situatie	18
5.4	Planologische vergelijking	22
5.4.1	Gebruiksregels	23
5.4.2	Bouwregels	24
5.5	Conclusie	25
6	RELEVANTE PLANSCHADEFACTOREN	27
6.1	Inleiding	27
6.2	Planschadefactoren	27
6.2.1	Uitzichtvermindering en privacybeperking	27
6.2.2	Geluidhinder	39
6.2.3	Extra verkeersbewegingen/parkeeroverlast	39
6.2.4	Bezonningschade	41
6.2.5	Lichthinder	42
6.2.6	Luchtkwaliteit	43
7	CONCLUSIE	45

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

In de zomer van 2009 heeft Royal Haskoning opdracht gekregen voor het uitvoeren van een risicoanalyse ten behoeve van mogelijke planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) als gevolg van de ontwikkeling van woningen gelegen aan de Slingeraklaan/Zandweg in de gemeente Utrecht.

1.2 Opdrachtgever

BV Timpaan Zuid-Holland
De heer M. Leschot
Postbus 64
1430 AB Aalsmeer

1.3 Deskundige

Dit advies is opgesteld door medewerkers van Royal Haskoning.

1.4 Uitgangspunten

Bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse zijn de navolgende stukken als uitgangspunt genomen:

- Stedenbouwkundig Programma van Eisen Slingeraklaan/Zandweg 69a, Concept, december 2008.
- 3D beelden van de locatie Slingeraklaan/Zandweg, d.d. 7 juli 2009.
- Inrichting locatie Zandweg/ Slingeraklaan, voorlopig ontwerp d.d. 16 juli 2009, tekeningnummer: 0371-001.
- Profielen Inrichting fase voorlopig ontwerp, d.d. 16 juli 2009, tekeningnummer: 0371-002.
- Bestemmingsplan Slingeraklaan – Zandweg, Langerak (maart 2010).
- Verbeelding behorend bij bestemmingsplan Slingeraklaan – Zandweg (22 april 2010), NL.IMRO.0344.BPSlinderzandweg-0001.
- Voorschriften bestemmingsplan Landelijk Gebied, gemeente Utrecht d.d. 18 juni 1974.
- Partiele herziening van de voorschriften van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, gemeente Utrecht d.d. 22 december 1981.
- Toelichting bestemmingsplan Landelijk Gebied, gemeente Utrecht d.d. 18 juni 1974;
- Partiele herziening van de voorschriften van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, gemeente Utrecht d.d. 22 december 1981.
- Plankaart Landelijk Gebied, gemeente Utrecht: uitsnede vigerend bestemmingsplan zoals opgenomen op p. 9 van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Slingeraklaan/Zandweg 69a, Concept december 2008.

Voorbehoud

Bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse heeft geen inzage plaatsgehad in de originele Plankaart Landelijk Gebied. De bevindingen zijn gebaseerd op de uitsnede van de Plankaart Landelijk Gebied die is opgenomen in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Slingeraklaan/Zandweg 69a, Concept december 2008. Doordat deze plankaart gedateerd is en niet duidelijk is aangegeven waar de betreffende bestemmingsgrenzen van de drie bestemmingen precies liggen, is een inschatting gemaakt van de bestemmingsgrenzen.

Verder heeft ook geen inzage plaatsgehad in eventuele onderzoeken die zijn uitgevoerd naar geluid en parkeren en heeft de inschatting plaatsgehad op grond van de informatie in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Slingeraklaan/Zandweg 69a, Concept, december 2008.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het planschadestelsel en de wettelijke basis ervan nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt de nieuwe situatie besproken. Voorts worden in hoofdstuk 4 de mogelijk betrokken onroerende objecten genoemd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de vigerende planologie beschreven en wordt de nieuwe situatie en de vigerende planologie vergeleken. In hoofdstuk 6 wordt bekeken of de planologische verandering zich manifesteert in relevante planschadefactoren die lijden tot een planologisch nadeligere situatie. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 een conclusie geformuleerd ten aanzien van de mogelijke schade.

2 PLANSCHADE ALGEMEEN

2.1 Inleiding

Elke ruimtelijke ontwikkeling heeft gevolgen. Eén van de mogelijke gevolgen is dat vermogensschade ontstaat voor derden door een wijziging van het planologische regime. In beginsel moeten burgers die schade zelf dragen. Het kan echter voorkomen dat de gevolgen van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling voor derden zo nadelig zijn, dat een tegemoetkoming in planschade op zijn plaats is.

In dit hoofdstuk wordt een aantal relevante aspecten van het planschaderecht besproken.

2.2 Planschaderecht nader toegelicht

Zoals blijkt uit artikel 6.1 Wro is planschade de schade die wordt veroorzaakt door een – op zichzelf rechtmatige – wijziging in het planologische regime. Voordat een tegemoetkoming in schade kan worden toegekend, moet aan een aantal voorwaarden zijn voldaan.

2.2.1 Ontvankelijke aanvraag

Aanvrager

De aanvrager van een tegemoetkoming in planschade moet degene zijn die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een van de in artikel 6.1 lid 2 Wro genoemde oorzaken. Voldoet de aanvrager niet aan dit criterium dan zal de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade als niet ontvankelijk worden beschouwd.

Aanvraag

Op grond van artikel 6.1 lid 3 moet de aanvraag zijn voorzien van een motivering alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming. De aanvraag moet geschieden binnen vijf jaar nadat de schadeoorzaak onherroepelijk is geworden (verjaringstermijn).

Peildatum aanvraag

De peildatum voor alle aanvragen om een tegemoetkoming in planschade is het moment waarop het nieuwe plan als genoemd in artikel 6.1 lid 2 Wro, onherroepelijk is geworden. Op een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan in de meeste gevallen dan ook pas inhoudelijk worden beslist na de datum van onherroepelijk worden van het schadeveroorzakende besluit.

Leges

Burgemeester en wethouders heffen een recht van € 300,- van de indiener van de aanvraag. De indiener van de aanvraag dient dit bedrag te voldoen wil er sprake zijn van een ontvankelijke aanvraag. Als blijkt dat de indiener recht heeft op een tegemoetkoming in planschade, storten burgemeester en wethouders het betaalde recht terug.

2.2.2 Onderzoek schade

Directe en indirecte schade

Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze objectief te worden vastgesteld, dat wil zeggen dat de mogelijke schade dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van belanghebbende. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologische nadeel. Er kunnen twee soorten schade worden onderscheiden: directe en indirecte schade.

Directe schade betreft de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologische regime van de gronden of opstallen die in eigen bezit van de aanvrager zijn. De voorschriften van het planologische regime bepalen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een perceel. Met een nadelige wijziging van deze mogelijkheden wordt de eigendomsvrijheid van de eigenaar, en daarmee de waarde van het perceel, aangetast.

Schade kan zich ook voordoen doordat in de (directe) omgeving ontwikkelingen plaatsvinden die leiden tot waardevermindering van eigendom of inkomensschade of omzetverlies. Dit wordt als indirecte schade bestempeld. Een bekend voorbeeld is de aantasting van het woongenot door nieuw geprojecteerde bebouwing.

Inkomensschade of omzetverlies komen voor een tegemoetkoming in aanmerking, mits deze aannemelijk worden gemaakt. Aan de hand van boekhoudkundige bescheiden per peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) dient beoordeeld te worden hoe het gederfde inkomen zich verhoudt tot het inkomen dat gegenereerd werd en in hoeverre de geconstateerde inkomenswijzigingen kunnen worden toegekend aan de beoogde planologische maatregel. Het onderzoek naar inkomensschade of omzetverlies maakt geen onderdeel uit van deze planschaderisicoanalyse. Dit aangezien bij deze planschaderisicoanalyse de betrokken onroerende objecten van de openbare weg worden bekeken, niet met belanghebbenden wordt gesproken en boekhoudkundige bescheiden niet voorhanden zijn.

Planologische vergelijking

Bij de planologische vergelijking wordt uitgegaan van de maximale gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden die de "oude" en de "nieuwe" planologische situatie bieden.

Dat betekent dat de planologische situatie steeds beoordeeld wordt naar de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals deze op grond van het planologische regime zijn toegestaan, ongeacht het feit of deze daadwerkelijk zijn of zullen worden gerealiseerd.

Flexibiliteitsbepalingen (vrijstellingen, nadere eisen en uitwerkingen) worden niet meer meegenomen in de planologische vergelijking tussen het nieuwe en het onmiddellijk daaraan voorafgaande planologische regime.

De flexibiliteitsbepalingen worden beschouwd als een aparte schadeoorzaak waarvoor pas een aanvraag om tegemoetkoming in de schade kan worden ingediend op het moment dat aan het wijzigingsplan, uitwerkingsplan, de binnenplanse ontheffing of de nadere eisen toepassing is gegeven en deze onherroepelijk zijn geworden. Derhalve zal een beschrijving van de flexibiliteitsbepalingen in de planschaderisicoanalyse achterwege blijven.

Normaal Maatschappelijke Risico

Op grond van artikel 6.2 Wro is bepaald dat Indien er als gevolg van de nieuwe planologische maatregel sprake is van een waardedaling van minder en gelijk aan 2% van de onroerende zaak of sprake is van schade in de vorm van een inkomensderving van een gedeelte gelijk aan 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, dit voor rekening van de aanvrager blijft. Dit forfait normaal maatschappelijk risico geldt overigens alleen voor indirecte schade.

Voorzienbaarheid en schadebeperkend handelen

Op grond van artikel 6.3 onder a Wro betrekken Burgemeester en wethouders in ieder geval bij hun beslissing op de aanvraag de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak.

Hierbij wordt onderzocht of de aanvrager bewust het risico van het optreden van planschade heeft aanvaard. Indien dit het geval is wordt ook wel gesproken van actieve risicoaanvaarding. Actieve risicoaanvaarding houdt in dat de aanvrager weet of behoort te weten dat een oorzaak als genoemd in artikel 6.1 tweede lid een voor hem nadelige verandering zou kunnen meebrengen en hij toch tot verwerving van de onroerende zaak overgaat. In een dergelijk geval mag de schade voor rekening van de aanvrager worden gelaten.

Tevens wordt door Burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.3 onder b Wro bekeken of er voor de aanvrager mogelijkheden zijn of waren om de schade te voorkomen of te beperken.

In het kader van een risicoanalyse planschade worden deze beide omstandigheden in de regel niet onderzocht omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie in de regel ontbreekt.

Anderszins verzekerd

Als de vergoeding van schade ten tijde van het nemen van een beslissing op een aanvraag om planschadevergoeding voldoende “anderszins verzekerd” is, komt de waardedaling van het object niet voor vergoeding in aanmerking. Voor de belanghebbende had dan wel kenbaar moeten zijn dat de schade reeds “anderszins verzekerd” was. Daarnaast moet de wijze waarop de schade anderszins verzekerd is een duidelijke en zekere gebeurtenis zijn.

Bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse is niet bekend of de mogelijke schade voor objecten reeds “anderszins verzekerd” was.

Voordeelverrekening

Van voordeelverrekening is sprake als het nieuwe regime ook voordelige effecten heeft. Volgens jurisprudentie kan de verrekening van de planologische voordelen met de planologische nadelen leiden tot het oordeel dat er geen of in verminderde mate sprake is van een planologisch nadeliger situatie in zijn totaliteit.¹

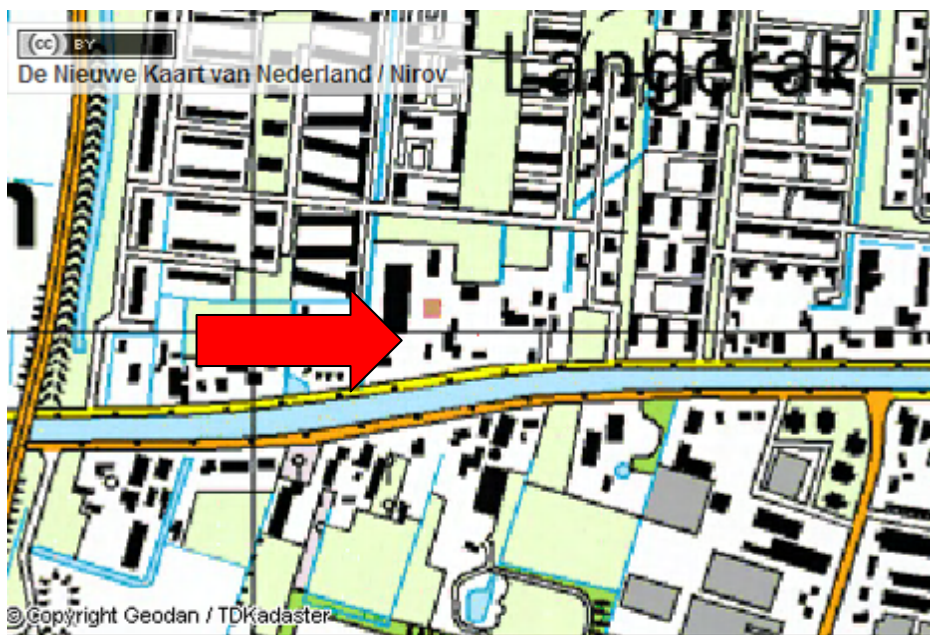
Bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse is niet meegenomen of voordeelverrekening aan de orde is.

¹ ABRS 12 mei 2000, BR 2001, p. 230; ABRS 5 juli 2006, LJN AY0373.

3 HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE

Locatie

De beoogde ontwikkelingslocatie bevindt zich tussen de Zandweg, Slingeraklaan, Houtrakgracht en Gouderaklaan in de gemeente Utrecht. De ontwikkelingslocatie is in onderstaande figuren aangewezen.



Figuur 1: Locatie plangebied (Bron: De nieuwe kaart van Nederland)



Figuur 2: Locatie plangebied (Bron: kadaster)

Huidige situatie

Ter plaatse van de beoogde ontwikkelingslocatie zijn een vrijstaande woning, een bedrijfspan van Van Lelieveld (ICT-bedrijf), een schuur voor opslag, een transformatorhuisje (Eneco) en grasland aanwezig. De totale oppervlakte de ontwikkelingslocatie bedraagt circa 1,4 hectare.

Doordat de vrijstaande woning aan de Zandweg 69a reeds is gerealiseerd en op die plaats geen nieuwbouw zal worden ontwikkeld, zal dat object niet worden meegenomen in de planologische vergelijking behorende tot deze planschaderisicoanalyse.

De directe omgeving bestaat uit verschillende soorten woningen.
Hieronder volgt een drietal foto's van de omgeving:



Foto 1: Zicht woningen ten noorden van het plangebied



Foto 2: Zicht woningen ten westen van het plangebied



Foto 3: Zicht woningen ten noordwesten van het plangebied

Nieuwe situatie

Sinds vele jaren zijn er plannen om tot herontwikkeling te komen van de bedrijfslocatie Zandweg 69a te De Meern, gemeente Utrecht, en de gronden aan de zuidzijde van de Slingeraklaan in Leidsche Rijn. Projectontwikkelaar Timpaan heeft de gronden aangekocht en een plan ontwikkeld voor de bouw van 44 woningen. Daarvan worden 34 woningen uitgevoerd als eengezinswoningen voor starters. De woningen die aan de Slingeraklaan gebouwd gaan worden, zullen uitgevoerd worden als twee-onder-een-kap-woningen in het (middel)dure prijssegment.

De hierboven geschetste ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan . Daarom wordt het bestemmingsplan “Slingeraklaan-Zandweg, Langerak” opgesteld. Voor de inhoudelijke beoordeling van mogelijke planschade gaan wij uit van de in het concept van maart 2010 opgenomen mogelijkheden.

4 BETROKKEN ONROERENDE OBJECTEN

Hieronder is een inschatting gemaakt van de mogelijk betrokken onroerende objecten welke in de invloedssfeer liggen van de beoogde ontwikkeling. Deze onroerende objecten kunnen mogelijk indirecte schade lijden als gevolg van de planologische maatregel.

De aanvraag voor planschade dient te worden ingediend door een belanghebbende. Het belanghebbende begrip dient niet te beperkt te worden uitgelegd. Dit is dan ook de reden dat uitgegaan wordt van het "worst case scenario". De mogelijk betrokken onroerende objecten zijn gelegen binnen een straal van circa 100 meter ten opzichte van de beoogde ontwikkelingslocatie.

Hoewel ook huurders formeel planschade kunnen claimen, wordt er van uitgegaan dat planschadeclaims van huurders die betrekking hebben op waardevermindering van de huurwoning zullen worden afgewezen. Als voor de *huurder* van een woning de woonsituatie verandert en daardoor de puntentelling waarop de maximaal toegestane huur gebaseerd is verminderd, kan je een verzoek om herberekening van de huur indienen bij de verhuurder. Indien dit zou leiden tot een verlaging van de huur (op basis van de puntentelling) heeft de eigenaar recht op planschade.

Van deze inschatting van de mogelijk betrokken onroerende objecten zijn die objecten die worden gebruikt als huurwoning expliciet uitgesloten. Onderstaande woningen zijn in ieder geval huurwoningen:

Straat	Huisnummer
Houtrakgracht	71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 200, 202, 204, 206, 208, 210

In figuur 6 is een aantal mogelijk betrokken onroerende objecten weergegeven die liggen in de invloedssfeer van de beoogde ontwikkeling en mogelijk indirecte schade kunnen lijden als gevolg van de planologische maatregel. In het kader van de planschaderisicoanalyse gaan we er vanuit dat deze objecten mogelijke belanghebbenden zijn.

Straat	Huisnummer
Zandweg	69 (wonen en kas), 89 (wonen, bedrijvigheid, kas), 67, 66, 65, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 69D
Gouderaklaan	20, 22, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 32, 30, 36, 34
Klifrakplantsoen	8, 6, 4, 2, 10, 14, 12, 16, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 54, 50, 56, 78, 80, 84, 70, 72, 74, 76, 126, 128, 122, 118
Skagerraklaan	100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140
Houtrakgracht	119, 121, 123, 125, 127, 129, 139, 141, 117, 115, 113, 111, 109, 107, 105, 103, 101, 131, 133, 135, 137, 216, 214, 212, 214, 216, 170, 168, 166, 162, 160, 158, 156, 154, 152, 150, 148, 106, 104, 102
Rijksstraatweg	44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52

Figuur 6: Mogelijk betrokken onroerende objecten

De betrokken onroerende objecten die mogelijk indirecte schade kunnen lijden als gevolg van de planologische maatregel en mogelijk belanghebbende zijn, worden hierna op figuur 7 in het blauw nader aangeduid. Tevens is op figuur 7 in het geel aangegeven welke objecten buiten de planschaderisicoanalyse vallen doordat zij gebruikt worden als huurwoning. Het onroerend object dat is gesitueerd aan de Zandweg 69A en in het paars is aangegeven valt buiten de planschaderisicoanalyse daar dat een bestaande woning is in het plangebied valt doch na realisering van de plannen niet zal veranderen.



Figuur 7: Overzicht onroerende objecten

5 PLANOLOGISCH ONDERZOEK

5.1 Inleiding

In paragraaf 5.2 van dit hoofdstuk wordt de vigerende planologie beschreven waarin de gebruiksbepalingen en de bouwvoorschriften worden beschreven. In paragraaf 5.3 wordt de nieuwe situatie beschreven. In paragraaf 5.4 wordt op basis van de vigerende planologie en de nieuwe situatie een planologische vergelijking gemaakt welke weer is onderverdeeld naar gebruiks- en bouwmogelijkheden.

5.2 Vigerend bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling valt binnen het plangebied van bestemmingsplan “Landelijk Gebied” zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Vleuten – De Meern op 18 juni 1974. Dit bestemmingsplan is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 11 juli 1975, in beroep gedeeltelijk goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 26 mei 1981 en op 22 december 1981 partieel herzien.

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling gelden de bestemmingen “Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)”, “Agrarische doeleinden (boerderijen en tuinderijen)” en “Bedrijven klasse 4”.



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan (bron: Stedenbouwkundig Programma van Eisen)

De gronden met de bestemming “Agrarische doeleinden (productiegebied 2)” zijn ex artikel 5 van de voorschriften bestemd voor weide-, akker- of tuinbouw (al dan niet met glas) en fruitteelt, alsmede voor daartoe nodige “bouwwerken, geen gebouwen zijnde” en “werken, geen bouwwerken zijnde”. Behoudens kassen, ketelhuizen en trekruimten ten behoeve van een tuinbouwbedrijf mogen geen gebouwen worden gebouwd. De goot- en nokhoogte van de bebouwing is respectievelijk maximaal 6 meter en 7 meter. Verder moet de afstand van kassen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter bedragen en mag de onderlinge afstand tussen kassen/ ketelhuizen en de bebouwing als bedoeld in artikel 3 (waar hierna nog op wordt ingegaan) niet minder bedragen dan 5 meter.

De gronden met de bestemming "Agrarische doeleinden (boerderijen en tuinderijen)" zijn ex artikel 3 van de voorschriften bestemd voor het agrarische bedrijf met daarbij behorende bedrijfsgebouwen en bedrijfsterreinen. Verder is bij elk agrarisch bedrijf één voor dat bedrijf noodzakelijke dienstwoning met daartoe nodige bijgebouwen toegestaan, alsmede daarbij behorende "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" en "werken, geen bouwwerken zijnde" toegestaan. Het bouwperceel² is voor elk agrarisch bedrijf afzonderlijk op de kaart aangegeven. De afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 5 meter te bedragen. De goot- en nokhoogte van de bedrijfsgebouwen en dienstwoning mag niet meer dan respectievelijk 5,50 meter en 8.50 meter bedragen. De goot- en nokhoogte van de bijgebouwen mag niet meer dan 2,50 respectievelijk 3,50 meter bedragen. Op deze gronden mogen kassen en ketelhuizen worden gebouwd, mits het bouwperceel is gelegen in een gebied waarop het bepaalde in artikel 5 van de voorschriften (bestemming agrarische doeleinden (productiegebied 2) van toepassing is en de eisen gesteld in de leden 3, 4 en 5 van dat artikel in acht worden genomen;

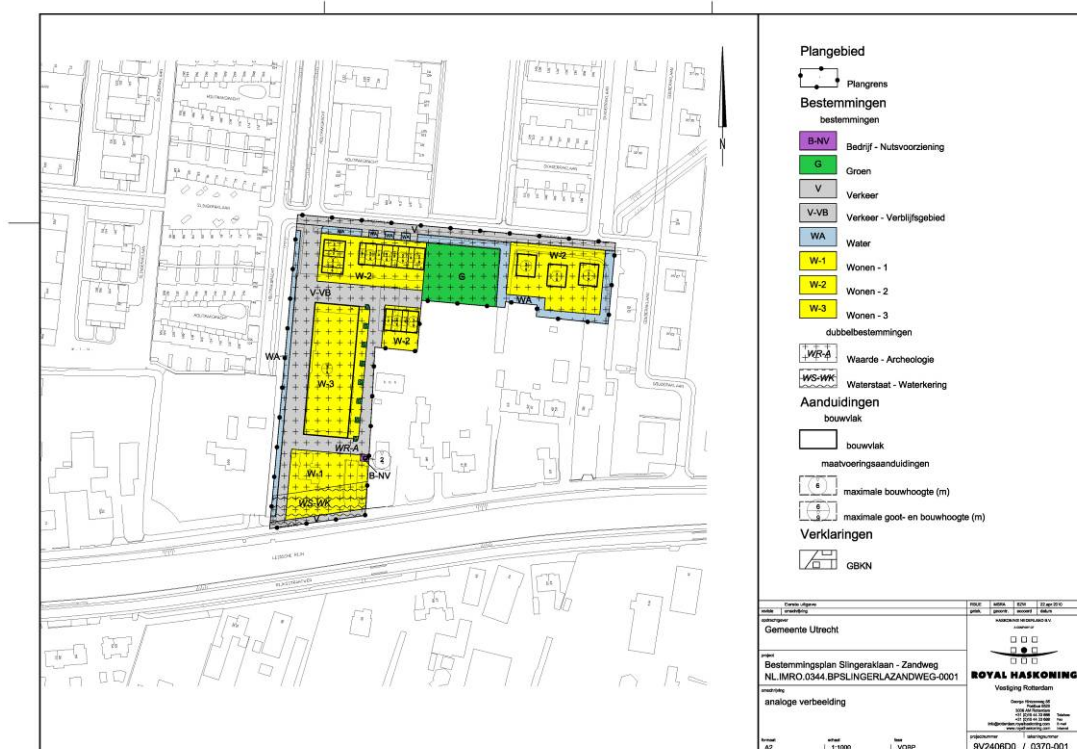
De gronden met de bestemming "Bedrijven, klasse 4" zijn bestemd voor aannemersbedrijven, timmerwerkplaatsen, houtbewerkingbedrijven, boekbinderijen, drukkerijen, elektrotechnische installatiebedrijven, verwarmingsinstallatiebedrijven, instrumentmakerijen, loodgieterwerkplaatsen, stoffeerderijen, kantoren en magazijnen, met bijbehorende "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" en "werken, geen bouwwerken zijnde", een en ander voor zover het maximaal geïnstalleerd vermogen exclusief verlichting en verwarming van deze bedrijven niet groter is dan 15 KV. De bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen het bouwperceel. Binnen dat bouwperceel mogen de gronden voor maximaal 80% worden bebouwd, tenzij op de kaart een ander percentage is aangegeven. De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 5 meter te bedragen. De goot- en nokhoogte van de bedrijfsgebouwen mogen niet meer dan 6 respectievelijk 8,50 meter bedragen.

² Ex artikel 1 onder 6 van de voorschriften wordt onder een bouwperceel een aaneengesloten stuk grond verstaan, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan.

5.3 Nieuwe situatie

Ten behoeve van de nieuwe situatie is het bestemmingsplan “Slingeraklaan – Zandweg, Langerak (concept)” opgesteld.

In het plangebied gelden de volgende bestemmingen:



Figuur 9: Verbeelding behorend bij bestemmingsplan “Slingeraklaan – Zandweg, Langerak”
d.d. 22 april 2010

1. Bedrijf - Nutsvoorziening (artikel 3)
2. Groen (artikel 4)
3. Verkeer (artikel 5)
4. Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 6)
5. Water (artikel 7)
6. Wonen - 1 (artikel 8)
7. Wonen - 2 (artikel 9)
8. Wonen - 3 (artikel 10)
9. Waarde - Archeologie (artikel 11)
10. Waterstaat – Waterkering (artikel 12).

In het navolgende zullen de relevante gebruiks- en bouwmogelijkheden van bovengenoemde bestemmingen kort besproken worden.

Ad 1 Bedrijf - Nutsvoorziening

Ter plaatse van de bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening zijn de gronden bestemd voor:

Gebruik

- nutsvoorzieningen en de binnen de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, water, tuinen en erven.

Bouwregels

- gebouwen met een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 meter.

Ad 2 Groen

Ter plaatse van de bestemming Groen zijn de gronden bestemd voor:

Gebruik

- groenvoorzieningen, gazons en beplantingen, fiets- en voetpaden, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming(en), de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

Bouwregels

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 1 meter mogen zijn.

Ad 3 Verkeer

Ter plaatse van de bestemming Verkeer zijn de gronden bestemd voor:

Gebruik

- rijwegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, water en kruisingen met water, waterbeheer en waterberging, geluidwerende voorzieningen, de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, reclame-uitingen en kunstwerken.

Bouwregels

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 meter.

Ad 4 Verkeer - Verblijfsgebied

Ter plaatse van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied zijn de gronden bestemd voor:

Gebruik

- verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer, water, waterbeheer en waterberging, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en bij de bestemming behorende wegen, voet- en fietspaden, geluidwerende voorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, kunstwerken.

Bouwregels

- de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw, de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Ad 5 Water

Ter plaatse van de bestemming Water zijn de gronden bestemd voor:

Gebruik

- waterlopen met bijbehorende taluds en oevers, waterhuishouding, waterbeheer en waterberging, kruisingen met wegverkeer, groenvoorzieningen, kunstwerken en kademuren.

Bouwregels

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 2 meter.

Ad 6 Wonen -1

Ter plaatse van de bestemming Wonen -1 zijn de gronden bestemd voor:

Gebruik

- wonen, al dan niet in combinatie met een aan- huis- verbonden beroep- of bedrijf en de bij deze bestemming behorende tuinen, erven, water en parkeervoorzieningen.

Bouwregels

- het maximaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 2;
- per bouwperceel mag slechts één hoofdgebouw worden gebouwd;
- de voorgevel van de woningen is georiënteerd op de Leidsche Rijn;
- de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 10 meter;
- de afstand tussen de perceelsgrens grenzend aan de weg of wegen of groen en de voorgevel van het (nieuw op te richten) hoofdgebouw, mag minimaal 4 meter en maximaal 15 meter bedragen;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens en de achterste perceelsgrens mag minimaal 5 meter bedragen;
- de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief aanbouwen en bijgebouwen en overkappingen, mag niet meer dan 600 m³;

- aanbouwen, bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- de bouwhoogte van een aanbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 meter;
- de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter, indien het bijgebouw wordt afgedekt met een kap mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen.

Ad 7 Wonen -2

Ter plaatse van de bestemming Wonen -2 zijn de gronden bestemd voor:

Gebruik

- wonen, al dan niet in combinatie met een aan- huis- verbonden beroep- of bedrijf en de bij deze bestemming behorende tuinen, erven, water en parkeervoorzieningen.

Bouwregels

- het maximaal aantal woningen, mag niet meer bedragen dan 11;
- maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter;
- aan- en bijgebouwen zijn toegestaan;
- voor terreinafscheidingen die vóór en tot 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, geldt een maximale hoogte van 1 meter. Voor overige terreinafscheidingen 2 meter;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 meter voor vlaggenmasten en 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ad 8 Wonen -3

Ter plaatse van de bestemming Wonen -3 zijn de gronden bestemd voor:

Gebruik

- wonen, al dan niet in combinatie met een aan- huis- verbonden beroep- of bedrijf en de bij deze bestemming behorende tuinen, erven, water en parkeervoorzieningen.

Bouwregels

- het maximaal aantal woningen, mag niet meer bedragen dan 28;
- maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 9 meter;
- aan- en bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- voor terreinafscheidingen die vóór en tot 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, geldt een maximale hoogte van 1 meter. Voor overige terreinafscheidingen 2 meter;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 meter voor vlaggenmasten en 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ad 9 Waarde - Archeologie

Gebruik

- De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting. Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Ad 10 Waterstaat - Waterkering

Gebruik

- De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het in stand houden en het onderhoud van de waterkering naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen.

Bouwregels

- Binnen deze bestemming mogen, afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

5.4 Planologische vergelijking

Bij het beoordelen van een verzoek om een tegemoetkoming in planschade, dient te worden nagegaan of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor de aanvrager van het verzoek in een nadeliger positie is komen te verkeren en hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe wordt een vergelijking gemaakt tussen de planologische maatregel en het voorheen geldend planologische regime. Daarbij betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie, maar hetgeen op grond van dat oude regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

Bij het uitvoeren van de planologische vergelijking zijn planwijzigingen, planuitwerkingen, ontheffingen en nadere eisen, zoals genoemd in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d van de Wro niet meegenomen.

In de tabel in paragraaf 5.4.1 is aangegeven voor wat betreft de gebruiksregels en de bouwregels wat op de locatie de vigerende bestemming is en wat de nieuwe bestemming zal zijn. Vervolgens is daarbij aangegeven of wel/niet sprake is van een verandering van het gebruik of een intensivering van het gebruik. Indien sprake is van een verandering of intensivering van het gebruik wordt in het volgende hoofdstuk bekeken of als gevolg hiervan planschadefactoren optreden die een nadeliger positie voor omliggende betrokken onroerende objecten tot gevolg hebben.

Ten aanzien van de bouwregels is in de tabel in paragraaf 5.4.2. aangegeven voor wat betreft de hoogten van gebouwen, de hoogten van bouwwerken en de oppervlaktes van gebouwen, of wel of geen sprake is van een toename. Vervolgens zal indien sprake is van een toename in het volgende hoofdstuk worden bekeken of hieruit planschadefactoren ontstaan die een nadeligere situatie met zich brengen voor de betrokken onroerende objecten.

5.4.1 Gebruiksregels

Vigerend Bestemmingsplan	Vigerende bestemming en	Nieuw plan	Planologische vergelijking
Bestemmingsplan Landelijk gebied, Partiele herziening bestemmingsplan Landelijk gebied	Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)	Wonen -1, Wonen -2, Water, Verkeer, Groen, Verkeer - Verblijfsgebied, Waarde - Waterkering en Waarde - Archeologie	Verandering van het gebruik
	Agrarische doeleinden (boerderijen en tuinderijen)	Wonen -2, Water, Groen, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied en Waarde - Archeologie	Verandering van het gebruik
	Bedrijven klasse 4	Wonen -1, Wonen -3, Water, Groen, Verkeer - Verblijfsgebied, Bedrijf - Nutsvoorziening en Waarde - Archeologie	Verandering van het gebruik

Figuur 10: Gebruiksregels

5.4.2 Bouwregels

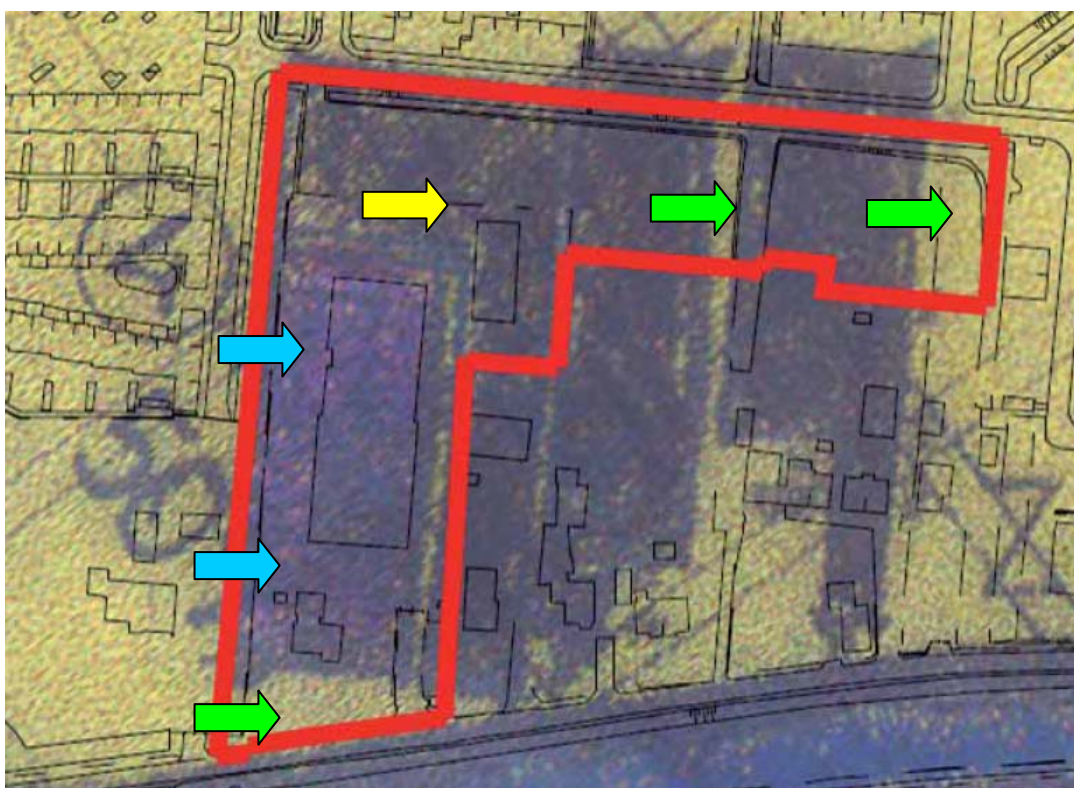
Vigerend Bestemmingsplan	Vigerende bestemmingen	Nieuw plan	Planologische vergelijking
Bestemmingsplan Landelijk gebied, Partiele herziening bestemmingsplan Landelijk gebied	Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)	Wonen -1, Wonen -2, Water, Verkeer, Groen, Verkeer - Verblijfsgebied, Waarde - Waterkering en Waarde - Archeologie	(bouw)hoogte gebouwen: 2-3 meter meer (*) (goot)hoogte gebouwen: geen oppervlakte gebouwen: minder, geen bebouwingspercentage vigerend bestemmingsplan
	Agrarische doeleinden (boerderijen en tuinderijen)	Wonen -2, Water, Groen, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied en Waarde - Archeologie	(bouw)hoogte gebouwen: 0,5 meter meer (**) (goot)hoogte gebouwen: 0,5 meter minder oppervlakte gebouwen: minder, geen bebouwingspercentage vigerend bestemmingsplan
	Bedrijven klasse 4	Wonen -1, Wonen -3, Water, Groen, Verkeer - Verblijfsgebied, Bedrijf - Nutsvoorziening en Waarde - Archeologie	<u>Woning tussen Zandweg 69 en 69a (Wonen -1)</u> (bouw)hoogte gebouwen: 1,5 meter meer (goot)hoogte gebouwen: geen verandering <u>Woningen langs Houtrakgracht (Wonen -3)</u> (bouw)hoogte gebouwen Wonen -3: 0,5 meter meer (***) (goot)hoogte gebouwen: 3 meter minder oppervlakte gebouwen: nagenoeg geen verschil, met een bebouwingspercentage van 80% in het vigerende bestemmingsplan is de bebouwing ongeveer gelijk.

Figuur 11: Bouwregels

(*) Bij de planologische vergelijking is er na bestudering van de kaart vanuit gegaan dat op de gronden die op figuur 12 zijn aangewezen met een groene pijl, de bestemming "Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)" geldt. Daarbij zijn we er vanuit gegaan dat de bouw van kassen, ketelhuizen en trekruimten ten behoeve van een tuinbouwbedrijf zijn toegestaan.

(**) Bij de planologische vergelijking is er na bestudering van de kaart vanuit gegaan dat er op de kaart een bouwperceel voor een agrarisch bedrijf is getekend dat zich ongeveer in het noorden van het plangebied bevindt (zie figuur 12). Door de aanwezigheid van dit bouwperceel zijn we er vanuit gegaan dat ex artikel 3 onder A daarbij “behorende bedrijfsgebouwen en bedrijfsterreinen en bij elk agrarisch bedrijf één voor dat bedrijf noodzakelijke dienstwoning met daartoe nodige bijgebouwen” zijn toegestaan en de voorschriften ex artikel 3 onder A sub d gelden.

(***) Bij de planologische vergelijking is er na bestudering van de kaart vanuit gegaan dat op de gronden die op figuur 12 zijn aangewezen met de blauwe pijl, de bestemming “Bedrijven klasse 4” geldt.



Figuur 12: Uitsnede bestemmingsplan (bron: Stedenbouwkundig Programma van Eisen)

5.5 Conclusie

Gebruik

Op grond van het vigerende bestemmingsplan gelden ter plaatse van de beoogde ontwikkeling de bestemmingen “Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)”, “Agrarische doeleinden (boerderijen en tuinderijen)” en “Bedrijven Klasse 4”. Deze gronden mogen slechts gebruikt worden overeenkomstig de aangegeven bestemming (zie verder paragraaf 5.2).

Door het voorgenomen plan zal het gebruik van bovengenoemde gronden veranderen. In de nieuwe situatie gaan de gronden hoofdzakelijk gebruikt worden voor woningbouw.

Hoewel het vigerende bestemmingsplan de bouw van bouwwerken voor boerderijen, tuinderijen, aannemersbedrijven, timmerwerkplaatsen, houtbewerkingbedrijven, boekbinderijen, drukkerijen, elektrotechnische installatiebedrijven, verwarmingsinstallatiebedrijven, instrumentmakerijen, loodgieterwerkplaatsen, stoffeerderijen, kantoren en magazijnen, kassen, ketelhuizen en trekruimten ten behoeve van een tuinbouwbedrijf mogelijk maakt en de bouw van woningen een verandering in gebruik betekent, zal het gebied hierdoor niet ingrijpend veranderen. De beoogde woningen komen namelijk in een gebied te staan dat reeds gekenmerkt wordt door bebouwing.

Bouwregels

Ter plaatse van de bestemming “Bedrijven klasse 4” mogen gebouwen binnen het bouwperceel voor maximaal 80% worden bebouwd. De goot- en nokhoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer dan respectievelijk 6 meter en 8,50 meter bedragen. Binnen de bestemming “Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)” mogen kassen, ketelhuizen en trekruimte ten behoeve van een tuinbedrijf worden gebouwd waarbij de goot- en nokhoogte van de bebouwing respectievelijk maximaal 6 en 7 meter mag bedragen. Naast een bepaling over de afstand van de kassen tot de zijdelingse perceelsgrens is geen maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Binnen de bestemming “Agrarische doeleinden (boerderijen en tuinderijen)” is het bouwperceel voor elk agrarisch bedrijf afzonderlijk op de kaart aangegeven. De goot- en nokhoogte van de bedrijfsgebouwen en dienstwoning mogen niet meer dan respectievelijk 5,50 en 8,50 meter bedragen. De goot- en nokhoogte van de bijgebouwen mag niet meer dan respectievelijk 2,50 en 3,50 meter bedragen. Naast een bepaling over de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens is geen maximaal bebouwingspercentage opgenomen.

De beoogde woningbouw is geprojecteerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Op bepaalde punten is er strijd met de vigerende bouwvoorschriften.

In het volgende hoofdstuk wordt bekeken of de overschrijdingen van de bouwvoorschriften en het gewijzigd gebruik zich manifesteert in relevante planschadefactoren.

6 RELEVANTE PLANSCHADEFACTOREN

6.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is bekeken waar en op welke punten een planologische verandering ontstaat. In dit hoofdstuk wordt nader onderzocht hoe en of dit zich vertaalt in eventuele relevante planschadefactoren. Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling worden hieronder de planschadefactoren uitzichtvermindering en privacybeperking, geluidhinder, extra verkeersbewegingen/parkeeroverlast, verminderde bezonning en lichthinder besproken. In paragraaf 6.3 wordt in een samenvattend overzicht aangegeven welke factoren voor welke betrokken onroerende objecten van toepassing zijn.

6.2 Planschadefactoren

6.2.1 Uitzichtvermindering en privacybeperking

Bij de planologische vergelijking moet voor planschadevergoeding (een tegemoetkoming in planschade) wegens verlies van uitzicht in het algemeen sprake zijn van een (substantiële) toename van de bouwhoogte en/of de bouwmassa. Verder is cruciaal de afstand tussen de woning van de belanghebbende en de litigieuze bebouwing. De jurisprudentie 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 49 WRO (6.1 Wro) voor een vergoeding (tegemoetkoming) in aanmerking komt. Ook hier is maatstaf of het planologisch verlies van uitzicht voor een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende aspirant-koper aanleiding is om zijn koopprijs als gevolg daarvan in neerwaartse zin bij te stellen.³

Maatstaf bij de planologische vergelijking is of het planologisch verlies van uitzicht voor een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende aspirant-koper aanleiding is om zijn koopprijs als gevolg daarvan in neerwaartse zin bij te stellen.⁴

Hieronder staan de onroerende objecten weergegeven waarvan de afstand tot de nieuwe bebouwing minder dan 40 meter bedraagt. Daarbij is uitgegaan van de afstand van de gevel van de woning tot de litigieuze bebouwing.

³ ABRS 24 juli 2002 / 200104709/1

⁴ ABRS 24 juli 2002 / 200104709/1

Onroerende objecten		Beoordeling
Zandweg	69	In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van “Bedrijven klasse 4” en “Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)” naar “wonen” een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. De tuin van deze woning is gelegen aan de kant van de beoogde bebouwing. Het zicht in noordwestelijk richting zal negatief veranderen daar in het beoogde bouwplan de bouwhoogte nagenoeg gelijk is aan hetgeen in het vigerende bestemmingsplan maximaal mogelijk is. Het zicht in zuidwestelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan met 1,5 meter zal toenemen. Gelet op voorgaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat een reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering bestaat. Deze waardevermindering komt voor een tegemoetkoming in aanmerking. Hieruit volgt een beperkte schadefactor.
Zandweg	89	In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van “Bedrijven klasse 4” en “Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)” naar “wonen” een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Het zicht in zuidwestelijke richting zal niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan met 1,5 meter zal toenemen. Daar komt bij dat tussen de woning aan de Zandweg 89 en het beoogde bouwplan de woning aan de Zandweg 69 is gelegen. Ook maken bomen op het erf van de woning aan de Zandweg 89 inkijk minder snel mogelijk. Gelet op voorgaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat een reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering bestaat. Deze waardevermindering komt voor een tegemoetkoming in aanmerking. Hieruit volgt een beperkte schadefactor.
Zandweg	69D	In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van “Bedrijven klasse 4” en “Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)” naar “wonen” een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Het zicht in

Onroerende objecten		Beoordeling
		oostelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan met 1,5 m zal toenemen. Daar komt bij dat tussen de woning aan de Zandweg 69D en het beoogde bouwplan de woning aan de Zandweg 69a is gelegen. Het zicht in noordoostelijke richting zal niet negatief veranderen daar in het beoogde bouwplan de bouw-hoogte nagenoeg gelijk is aan hetgeen in het vigerende bestemmings-plan maximaal mogelijk is. Gelet op voorgaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat een reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering bestaat. Deze waardevermindering komt voor een tegemoetkoming in aanmerking komt. Hieruit volgt een beperkte schadefactor.
Houtrakgracht	102, 104, 106, 148, 150, 152,	In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van “Bedrijven klasse 4” naar “wonen” een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woon-bestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Het zicht in oostelijke richting zal niet negatief veranderen daar in het beoogde bouwplan de bouwhoogte nagenoeg gelijk is aan hetgeen in het vigerende bestemmingsplan maximaal mogelijk is. Gelet op voorgaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat een reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering bestaat. Deze waardevermindering komt voor een tegemoetkoming in aanmerking. Hieruit volgt een beperkte schadefactor.
Houtrakgracht	154, 156, 158	In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van “Bedrijven klasse 4” en “Agrarische doeleinden (bedrijven en tuinderijen)” naar “wonen” een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Tussen deze woningen en de beoogde bebouwing ligt de Houtrakgracht en een sloot van ongeveer 5 meter breed. Het zicht in zuidoostelijke richting zal niet negatief veranderen daar in het beoogde bouwplan de bouwhoogte minder hoog zal worden dan in het vigerende bestemmingsplan maximaal mogelijk is. Het zicht in oostelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan met 0,5 meter zal toenemen. Daar komt bij dat de bouwmassa zal afnemen ten opzichte van wat maximaal mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan.

Onroerende objecten		Beoordeling
		Gelet op voorgaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat een reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering bestaat. Deze waardevermindering komt voor een tegemoetkoming in aanmerking. Hieruit volgt een beperkte schadefactor.
Houtrakgracht	160, 162, 164	<p>In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging "Agrarische doeleinden (bedrijven en tuinderijen)" naar "wonen" een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Tussen deze woningen en de beoogde bebouwing ligt de Houtrakgracht en een sloot van ongeveer 5 meter breed. Het zicht in zuidoostelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan met 0,50 meter zal toenemen. Daar komt bij dat de bouwmassa zal afnemen ten opzichte van wat maximaal mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Gelet op voorgaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat een reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering bestaat. Deze waardevermindering komt voor een tegemoetkoming in aanmerking. Hieruit volgt een beperkte schadefactor.</p>
Houtrakgracht	101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117	<p>In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van "Agrarische doeleinden (bedrijven en tuinderijen)" naar "wonen" een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Tussen deze woningen en de beoogde bebouwing ligt de Slingeraklaan. Verder is het blok woningen met de kopse kant naar de beoogde woningen gesitueerd. Het zicht in zuidelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan met 0,50 meter zal toenemen. Daar komt bij dat de bouwmassa zal afnemen ten opzichte van wat maximaal mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan</p> <p>Gelet op voorgaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat een reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering bestaat. Deze waardevermindering komt voor een tegemoetkoming in aanmerking. Hieruit volgt een beperkte schadefactor.</p>

Onroerende objecten		Beoordeling
Skageraklaan	100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114	<p>In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van “Agrarische doeleinden (bedrijven en tuinderijen)” naar “wonen” een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Tussen deze woningen en de beoogde bebouwing ligt de Slingeraklaan. Verder ligt het blok woningen recht tegenover de beoogde bebouwing. Het zicht in zuidelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan met 0,50 meter zal toenemen. Daar komt bij dat de bouwmassa zal afnemen ten opzichte van wat maximaal mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Gelet op voorgaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat een reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering bestaat. Deze waardevermindering komt voor een tegemoetkoming in aanmerking. Hieruit volgt een beperkte schadefactor.</p>
Gouderaklaan	20, 22	<p>In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van “Agrarische doeleinden (bedrijven en tuinderijen)” en “Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)” naar “wonen” een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Verder ligt het blok woningen recht tegenover de beoogde bebouwing. Het zicht in westelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan tussen de 0,50 - 2 meter zal toenemen.</p> <p>Daar komt bij dat de bouwmassa zal afnemen ten opzichte van wat maximaal mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Gelet op voorgaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat een reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering bestaat. Deze waardevermindering komt voor een tegemoetkoming in aanmerking. Hieruit volgt een beperkte schadefactor.</p>

Onroerende objecten		Beoordeling
Gouderaklaan	21, 23	<p>In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van “Agrarische doeleinden (bedrijven en tuinderijen)” en “Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)” naar “wonen” een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Tussen het blok woningen aan de Gouderaklaan 21 en 23 en de beoogde bebouwing liggen de woningen aan de Gouderaklaan 20 en 22 en de Gouderaklaan. Het zicht in westelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan tussen de 0,50 - 2 meter zal toenemen. Daar komt bij dat de bouwmassa zal afnemen ten opzichte van wat maximaal mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan</p> <p>Gelet op voorgaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat een reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering bestaat. Deze waardevermindering komt voor een tegemoetkoming in aanmerking. Hieruit volgt een beperkte schadefactor.</p>
Gouderaklaan	25, 27	<p>In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van “Agrarische doeleinden (bedrijven en tuinderijen)” en “Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)” naar “wonen” een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Tussen het blok woningen aan de Gouderaklaan 25 en 27 ligt de Gouderaklaan. Het zicht in westelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan tussen de 0,50 - 2 meter zal toenemen. Daar komt bij dat de bouwmassa zal afnemen ten opzichte van wat maximaal mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Gelet op voorgaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat een reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering als zodanig is dat daardoor waardevermindering ontstaat die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt. Hieruit volgt een beperkte schadefactor.</p>

Hieronder staan de onroerende objecten weergegeven waarvan de afstand tot de nieuwe bebouwing tussen de 40 meter en 60 meter bedraagt. Daarbij is uitgegaan van de afstand van de gevel van de woning tot de litigieuze bebouwing.

Onroerende objecten		Beoordeling
Rijksstraatweg	47, 48	<p>In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van "Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)" naar "wonen" een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Tussen de twee woningen aan de Rijksstraatweg 47 en 48 ligt de Rijksstraatweg en de Leidsche Rijn die ongeveer 20 meter breed is. Het zicht in noordelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan met 2 meter zal toenemen.</p> <p>Gelet op voorgaande overwegingen en het feit dat de beoogde bebouwing is gelegen op een afstand van meer dan 40m is er geen reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering. Er is geen waardevermindering die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.</p>
Zandweg	66, 67	<p>In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging "Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)" naar "wonen" een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Tussen de twee woningen aan de Zandweg 66 en 67 liggen de woningen aan de Zandweg 68 en 69. Verder staan er ook enkele bomen die inkijk bemoeilijken. Het zicht in westelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan met 1,5 meter zal toenemen.</p> <p>Gelet op voorgaande overwegingen en het feit dat de beoogde bebouwing is gelegen op een afstand van meer dan 40 meter is er geen reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering. Er is geen waardevermindering die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.</p>
Zandweg	58, 59, 60, 61, 62, 63	<p>In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van "Agrarische doeleinden (bedrijven en tuinderijen)" en "Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)" naar "wonen" een intensivering van het gebruik met zich meebrengt.</p>

Onroerende objecten		Beoordeling
		<p>De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Het zicht in noordelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan tussen de 0,50 - 2 meter zal toenemen.</p> <p>Gelet op voorgaande overwegingen en het feit dat de beoogde bebouwing is gelegen op een afstand van meer dan 40m is er geen reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering. Er is geen waardevermindering die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.</p>
Gouderaklaan	29, 31	<p>In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van "Agrarische doeleinden (bedrijven en tuinderijen)" en "Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)" naar "wonen" een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Tussen het blok woningen aan de Gouderaklaan 29 en 31 ligt de Gouderaklaan. Het zicht in westelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan tussen de 0,50 - 2 meter zal toenemen. Daar komt bij dat de bouwmassa zal afnemen ten opzichte van wat maximaal mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan</p> <p>Gelet op voorgaande overwegingen en het feit dat de beoogde bebouwing is gelegen op een afstand van meer dan 40m is er geen reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering. Er is geen waardevermindering die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt</p>
Gouderaklaan	30, 32	<p>In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van "Agrarische doeleinden (bedrijven en tuinderijen)" en "Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)" naar "wonen" een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Tussen het blok woningen aan de Gouderaklaan 30 en 32 ligt de Skagerraklaan en de Slingeraklaan. Het zicht in zuidelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan tussen de 0,50 - 2 meter zal toenemen. Daar komt bij dat de bouwmassa zal afnemen ten opzichte van wat maximaal mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan.</p>

Onroerende objecten		Beoordeling
		Gelet op voorgaande overwegingen en het feit dat de beoogde bebouwing is gelegen op een afstand van meer dan 40 meter is er geen reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering. Er is geen waardevermindering die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.
Houtrakgracht	119, 121, 123	In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van “Agrarische doeleinden (bedrijven en tuinderijen)” en “Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)” naar “wonen” een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Tussen het blok woningen aan de Houtrakgracht 119, 121 en 123 ligt het blok woningen aan de Slingeraklaan 109, 111, 113, 115, 117 en de Slingeraklaan. Gelet op voorgaande overwegingen en het feit dat de beoogde bebouwing is gelegen op een afstand van meer dan 40 meter is er geen reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering. Er is geen waardevermindering die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.
Houtrakgracht	166, 168	In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van “Agrarische doeleinden (bedrijven en tuinderijen)” naar “wonen” een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Tussen het blok woningen aan de Houtrakgracht 166, 168 ligt de Houtrakgracht en een sloot van circa 5 meter. Het zicht in zuidoostelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan met 0,50 meter zal toenemen. Daar komt bij dat de bouwmassa zal afnemen ten opzichte van wat maximaal mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan Gelet op voorgaande overwegingen en het feit dat de beoogde bebouwing is gelegen op een afstand van meer dan 40 meter is er geen reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering. Er is geen waardevermindering die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.

Hieronder staan de onroerende objecten weergegeven waarvan de afstand tot de nieuwe bebouwing tussen de 60 meter en 100 meter bedraagt. Daarbij is uitgegaan van de afstand van de gevel van de woning tot de litigieuze bebouwing.

Onroerende objecten		Beoordeling
Rijksstraatweg	44, 45, 49, 50, 51, 52	In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van "Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)" naar "wonen" een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Tussen de woningen aan de Rijksstraatweg 44, 45, 49, 50, 51 en 52 ligt de Rijksstraatweg en de Leidsche Rijn die ongeveer 20 meter breed is. Het zicht in noordelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan met 1,5 meter zal toenemen Gelet op voorgaande overwegingen en het feit dat de beoogde bebouwing is gelegen op een afstand van meer dan 60 meter is er geen reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering. Er is geen waardevermindering die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.
Klifrakplantsoen	8, 6, 4, 2, 10, 14, 12, 16, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 54, 50, 56, 78, 80, 84, 70, 72, 74, 76, 126, 128, 122, 118	In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van "Agrarische doeleinden (bedrijven en tuinderijen)" en "Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)" naar "wonen" een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Het zicht in westelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan tussen de 0,50 - 2 meter zal toenemen. Daar komt bij dat de bouwmassa zal afnemen ten opzichte van wat maximaal mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan. Gelet op voorgaande overwegingen en het feit dat de beoogde bebouwing is gelegen op een afstand van meer dan 60 meter, is er geen reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering. Er is geen waardevermindering die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.
Zandweg	65	In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van "Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)" naar "wonen" een intensivering van het gebruik met zich meebrengt.

Onroerende objecten		Beoordeling
		<p>De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Tussen de woning aan de Zandweg 65 liggen de woningen aan de Zandweg 66, 67, 68 en 69. Verder staan er ook enkele bomen die inkijk bemoeilijken. Het zicht in westelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan met 1,5 meter zal toenemen.</p> <p>Gelet op voorgaande overwegingen en het feit dat de beoogde bebouwing is gelegen op een afstand van meer dan 60 meter is er geen reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering. Er is geen waardevermindering die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.</p>
Gouderaklaan	33, 34, 35, 36	<p>In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy, aangezien de functiewijziging van "Agrarische doeleinden (bedrijven en tuinderijen)" en "Agrarische doeleinden (prod. gebied 2)" naar "wonen" een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd. Tussen het blok woningen aan de Gouderaklaan 33, 34, 35 en 36 en de beoogde bebouwing liggen de woningen aan de Gouderaklaan 30 en 32 en de Skagerraklaan en Slingeraklaan. Het zicht in zuidelijke richting zal nagenoeg niet negatief veranderen daar de bouwhoogte in het beoogde bouwplan tussen de 0,50 - 2 meter zal toenemen. Daar komt bij dat de bouwmassa zal afnemen ten opzichte van wat maximaal mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Gelet op voorgaande overwegingen en het feit dat de beoogde bebouwing is gelegen op een afstand van meer dan 60 meter is er geen reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering. Er is geen waardevermindering die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.</p>
Skagerraklaan	101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 114, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140	<p>In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van "Agrarische doeleinden (bedrijven en tuinderijen)" naar "wonen" een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24-uurs bestemming genoemd.</p>

Onroerende objecten		Beoordeling
		Tussen de woningen aan de Skagerraklaan en de beoogde bebouwing liggen de woningen aan de Skagerraklaan 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114 en de Slingeraklaan en Skagerraklaan. Gelet op voorgaande overwegingen en het feit dat de beoogde bebouwing is gelegen op een afstand van meer dan 60 meter is er geen reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering. Er is geen waardevermindering die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.
Houtrakgracht	125, 127, 129, 139, 140	In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van "Agrarische doeleinden (bedrijven en tuinderijen)" naar "wonen" een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24- uurs bestemming genoemd. Tussen deze woningen en de beoogde bebouwing liggen de woningen aan de Slingeraklaan 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117 en de Houtrakgracht en Slingeraklaan. Gelet op voorgaande overwegingen en het feit dat de beoogde bebouwing is gelegen op een afstand van meer dan 60 meter is er geen reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering. Er is geen waardevermindering die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.
Houtrakgracht	131, 133, 135, 137, 212, 214, 216	In het onderhavige geval is sprake van een vermindering van privacy aangezien de functiewijziging van "Agrarische doeleinden (bedrijven en tuinderijen)" naar "wonen" een intensivering van het gebruik met zich meebrengt. De woonbestemming wordt namelijk ook wel een 24- uurs bestemming genoemd. Tussen het blok woningen aan de Houtrakgracht 131, 133, 135, 137, 212, 214, 216 ligt een sloot van circa 5 meter en de Houtrakgracht en Slingeraklaan. Gelet op voorgaande overwegingen en het feit dat de beoogde bebouwing is gelegen op een afstand van meer dan 60 meter. is een reële kans op schade door de aantasting van privacy en uitzichtvermindering niet zodanig dat daardoor waardevermindering ontstaat die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.

6.2.2 Geluidhinder

In oudere jurisprudentie kon geen sprake zijn van planschade als de geluidhinder binnen de wettelijke toegestane geluidbelasting bleef danwel geluidsbeperkende maatregelen aan een woning werden aangebracht. Dit standpunt is verlaten aangezien ook het woongenot in de tuin wordt aangetast door extra geluidsbelasting. Indien deze extra geluidsbelasting is toe te rekenen aan een gewijzigde planologische maatregel, dan valt eventuele schade in beginsel onder de toepassing van artikel 49 WRO (artikel 6.1 Wro).

Met betrekking tot geluidhinder dient bekeken te worden of er sprake is van een onevenredige toename van het geluidsoverlast ook al wordt voldaan aan de norm voor een aanvaardbaar binnengeluidsniveau⁵.

Aangezien de wegen in de omgeving van de nieuwbouw 30 km/uur-wegen zijn, hebben deze wegen geen zone en zijn vrijgesteld van akoestisch onderzoek. Het betreft wegen waar sprake is van een zeer lage verkeersdruk die niet significant bijdragen aan de toekomstige gevelbelasting. Echter voor een milieutoets is de geluidbelasting van de 30 km/uur-wegen in beeld gebracht. De gevelbelasting van de nieuw te realiseren woningen wordt gekenmerkt als "goed" en "stedelijk toelaatbaar".⁶

Ten gevolge van de 30 km/uur wegen zou de karakteristieke geluidwering van de nieuwbouw 20 - 26 dB moeten bedragen (max. geluidbelasting = $54+5-33 = 26$ dB) wanneer de wegen bestaan uit 'gewone' elementenverharding.

Op grond van het voorgaande is er geen sprake van een onevenredige toename van geluidsoverlast als gevolg van de beoogde ontwikkeling en worden de betrokken onroerende objecten niet aangetast in hun woongenot. Op dit punt hebben betrokken objecten derhalve geen reële kans op schade.

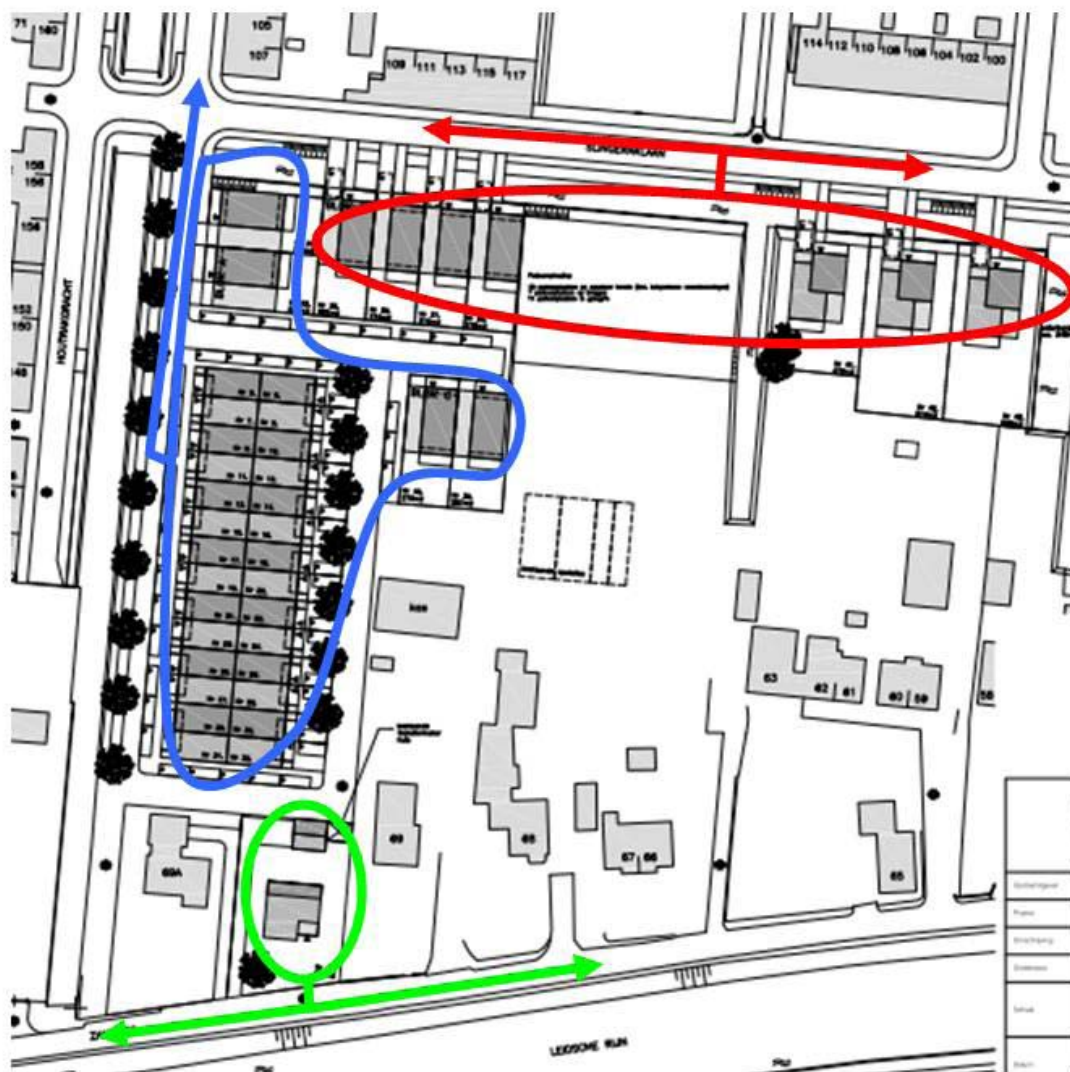
6.2.3 Extra verkeersbewegingen/parkeeroverlast

De toename van verkeers- c.q. parkeerdruk kan onder omstandigheden worden aangemerkt als planschade, die op grond van artikel 49 WRO (6.1 Wro) voor een tegemoetkoming in aanmerking kan komen.⁷

⁵ ABRS 24 juli 2002 / G09920045

⁶ Akoestisch onderzoek Slingeraklaan/Zandweg 69a, d.d. 22 oktober 2009 (9V2406/N00001/ANV/Amst)

⁷ ABRS 9 april 2003 / 200202565/1



Figuur 16: Verkeersafwikkeling

Als gevolg van de realisatie van 42 woningen zullen voornamelijk het aantal verkeersbewegingen ter hoogte van de Houtrakgracht (blauw omcirkelt) enigszins toenemen.

Hieronder volgt een overzicht van objecten die een reële kans op beperkte schade hebben ten gevolge van de toename van het aantal verkeersbewegingen.

Beoordeling	Onroerende objecten met een reële kans op schade als gevolg van extra verkeersbewegingen
De objecten aan de Houtrakgracht 101, 103, 105 en 107 ondervinden mogelijk hinder ten gevolge van de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe noordelijke ontsluiting van het plangebied. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat hinder door toename van het verkeer aannemelijk is en er daardoor waardevermindering ontstaat die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.	Voor de objecten aan Houtrakgracht 101, 103, 105 en 107 zijn extra verkeersbewegingen een beperkte schadefactor.

Met behulp van de vigerende parkeernormen van De Meern zijn 57 parkeerplaatsen benodigd voor het plangebied. In de plansituatie zijn 48 openbare parkeerplaatsen (incl. 14 tuinparkeerplaatsen), 7 parkeerplaatsen op bruggen en 11 parkeerplaatsen in garages opgenomen. Dit resulteert in een parkeergelegenheid van 23 plaatsen die op eigen terrein gerealiseerd worden, hierdoor dienen 35 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden in de openbare ruimte. In de plansituatie is voorzien in 34 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Binnen de bandbreedte van de parkeernormen voldoet de plansituatie. Op dit punt bestaat voor de mogelijk betrokken objecten geen reële kans op schade.

6.2.4 Bezonningschade

Een verslechtering van de bezonningsituatie kan in sommige gevallen leiden tot planschade. Onder omstandigheden moet het gaan om een onredelijke en onacceptabele verslechtering van de bezonning. Tevens moet gekeken worden naar de bouwhoogten van de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. Er moet sprake zijn van een aanzienlijke afwijking van wat gebruikelijk is in de omgeving.⁸

De bouwhoogte van de beoogde bebouwing wijzigt ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan op een aantal plekken negatief tussen de 0,5 en 2 meter. Verder wijken de nieuwe bouwhoogten niet af van hetgeen gebruikelijk is in de omgeving. Gezien de minimale toename in bouwhoogte, de afstanden tussen de beoogde bebouwing en de bestaande woningen en de situering van de beoogde bebouwing ten opzichte van de bestaande woningen is bezonningschade in het onderhavige geval niet aannemelijk.

⁸ ABRS 23-09-2006, nr. 200509018/1

Hieronder zijn de objecten opgesomd die een reële kans hebben op beperkte schade ten gevolge van lichthinder door inschijnende koplampen.

Beoordeling	Onroerende objecten met een reële kans op lichthinder
<p>De objecten aan de Slingeraklaan 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114 ondervinden mogelijk hinder ten gevolge van licht door inschijnende koplampen door in en uitdraaiende auto's op de Slingeraklaan. Gelet op voorgaande kan worden gesteld dat hinder door inschijnende koplampen aannemelijk en er daardoor waardevermindering ontstaat die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.</p>	<p>Voor de objecten aan Slingeraklaan 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112 en 114 is lichthinder een beperkte schadefactor.</p>
<p>De objecten aan de Houtrakgracht 102, 104, 106, 148, 150, 152, 154, 156, 158 ondervinden mogelijk hinder ten gevolge van licht door inschijnende koplampen door in en uitdraaiende auto's ter hoogte van de Houtrakgracht. Gelet op voorgaande kan worden gesteld dat Hinder door inschijnende koplampen aannemelijk en er daardoor waardevermindering ontstaat die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.</p>	<p>Voor de objecten aan de Houtrakgracht 102, 104, 106, 148, 150, 152, 154, 156 en 158 is lichthinder een beperkte schadefactor.</p>

6.2.6 Luchtkwaliteit

Luchtverontreiniging is, evenals bijvoorbeeld geluidbelasting, een afzonderlijke schadefactor, die in het kader van een planschadeverzoek afzonderlijk dient te worden onderzocht met in achtname van de op de peildatum bestaande inzichten met betrekking tot de luchtkwaliteit in verband met gezondheidsrisico's van omwonende in de directe nabijheid.¹⁰

Het voorgenomen bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 42 woningen mogelijk, zonder verdere kantoren. Dat wil zeggen dat er voldaan wordt aan de criteria voor NIBM. Luchtkwaliteit brengt dan ook geen belemmeringen met zich mee voor dit bestemmingsplan.

Op grond van dit gegeven is een bespreking per onroerend object niet noodzakelijk.

¹⁰ ABRS 25-10-2006, nr. 200602227/1

7 CONCLUSIE

Naar aanleiding van de uitkomst van de planologische vergelijking en vervolgens de bespreking en indicering van de relevante planschadefactoren wordt geconcludeerd dat sprake is van een reële kans op planschade voor de betrokken onroerende objecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Wij schatten de schade globaal op € 0,--.

Hieronder hebben wij per object de volgende conclusies getrokken.

Uitzichtvermindering en privacybeperking

De onroerende objecten gelegen aan de onderstaande straten ondervinden beperkte schade als gevolg van uitzichtvermindering en privacybeperking:

Straten	Objecten
Zandweg	69, 69D, 89
Houtrakgracht	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164
Skagerraklaan	100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114
Gouderaklaan	20, 21, 22, 23, 25, 27

In het onderhavige geval is het planschadestelsel onder de vigeur van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Dit betekent dat het forfait Normaal Maatschappelijk Risico van toepassing is en derhalve blijft de beperkte schade voor rekening van de aanvragers.

Bezonningschade

Er zijn geen onroerende objecten die schade ondervinden als gevolg van bezonningschade.

Lichthinder

De onroerende objecten gelegen aan de onderstaande straten ondervinden beperkte schade als gevolg van uitzichtvermindering en privacybeperking:

Straten	Objecten
Slingeraklaan	100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114
Houtrakgracht	102, 104, 106, 148, 150, 152, 154, 156, 158

In het onderhavige geval is het planschadestelsel onder de vigeur van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Dit betekent dat het forfait Normaal Maatschappelijk Risico van toepassing is en derhalve blijft de beperkte schade voor rekening van de aanvragers.

Extra verkeersbewegingen/parkeeroverlast

De onroerende objecten gelegen aan de onderstaande straten ondervinden beperkte schade als gevolg van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Straten	Objecten
Houtrakgracht	101, 103, 105 en 107

In het onderhavige geval is het planschadestelsel onder de vigour van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Dit betekent dat het forfait Normaal Maatschappelijk Risico van toepassing is en derhalve blijft de beperkte schade voor rekening van de aanvragers.

Geluidhinder

Er zijn geen onroerende objecten die schade ondervinden als gevolg van geluidhinder.

Luchtkwaliteit

Er zijn geen onroerende objecten die schade ondervinden als gevolg van luchtkwaliteit.

Daadwerkelijke schade

Hoewel deze planschaderisicoanalyse een indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de nabije omgeving en deze indicatie al dan niet tot uitdrukking wordt gebracht in een globale inschatting, is het niet uitgesloten dat de schadebeoordelingscommissie te zijner tijd tot een ander oordeel zal komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet is betrokken bij de beoordeling. Tevens wordt hier nogmaals benadrukt dat het aspect voorzienbaarheid niet is onderzocht in deze planschaderisicoanalyse. Tenslotte is het rechterlijke oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.