



**Gemeente Veenendaal**

**Planschaderisicoanalyse**

**Herontwikkeling locatie Nieuweweg 222-226 Veenendaal**



# Veenendaal

## Planschaderisicoanalyse

### Herontwikkeling locatie Nieuweweg 222-226 Veenendaal

#### GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

C.V. Nieuwedijk  
De heer G.L. Heuvelman  
Lunet 2  
3905 NW Veenendaal



Kerkewijk 117  
3904 JB Veenendaal  
T. 0318 – 50 56 37

I. [www.kubiek.nu](http://www.kubiek.nu)  
E. [info@kubiek.nu](mailto:info@kubiek.nu)

#### PLANGEGEVENS:

Projectnummer: K21160

Status	Datum	Versie
Concept:	10 mei 2021	1
Definitief:		

Adviseur ruimtelijke ordening: C.J.M. Hanse MSc





## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding en doel.....	6
1.2	Leeswijzer .....	6
<b>2</b>	<b>Beschrijving van de huidige en beoogde situatie .....</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie.....	7
2.2	Beoogde nieuwe situatie .....	9
2.3	Beschikbare informatie.....	11
<b>3</b>	<b>Planologisch toetsingskader .....</b>	<b>12</b>
3.1	Inleiding .....	12
3.2	Vigerende planologische situatie .....	12
3.3	De beoogde nieuwe planologische situatie.....	14
3.4	Vergelijking planologische regimes.....	14
<b>4</b>	<b>Beoordeling.....</b>	<b>17</b>
4.1	Inleiding .....	17
4.2	Beoordeling planschade.....	18
4.2.1	Uitzicht.....	20
4.2.2	Privacy.....	23
4.2.3	(Zon)lichttoetreding .....	25
4.2.4	Milieukwaliteit .....	27
4.2.5	Verkeer en parkeren .....	28
4.2.6	Situeringswaarde .....	29
4.3	Samenvatting .....	29
4.4	Voordeelverrekening .....	30
4.5	Conclusie.....	30
<b>5</b>	<b>Taxatie .....</b>	<b>31</b>
5.1	Inleiding .....	31
5.2	Taxatieberekening.....	32
5.3	Conclusie.....	33
<b>6</b>	<b>Vergoedbaarheid .....</b>	<b>34</b>
6.1	Risicoaanvaarding.....	34
6.1.1	Actieve risicoaanvaarding .....	34
6.1.2	Passieve risicoaanvaarding .....	34
6.2	Anderszins verzekerd.....	34
<b>7</b>	<b>Conclusie .....</b>	<b>35</b>



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

C.V. Nieuwedijk is voornemens om de voormalige bedrijfslocatie aan de Nieuweweg 222-226 in Veenendaal te herontwikkelen naar wonen. Hiertoe zal alle bestaande bebouwing worden gesloopt. Ter plaatse zullen in totaal circa 200 appartementen worden gerealiseerd in diverse woongebouwen. Daarnaast omvat het plan in totaal 14 grondgebonden woningen. De locatie kent in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met deels de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2'. De beoogde ontwikkeling is hiermee niet in overeenstemming. Om het project te kunnen verwezenlijken zal in de toekomst een herziening van het geldende bestemmingsplan plaatsvinden. C.V. Nieuwedijk heeft Kubiek Ruimtelijke Plannen opdracht gegeven om een planschaderisicoanalyse uit te voeren in het kader van de voorgenomen planologische wijziging.

Het doel van deze planschaderisicoanalyse is het verkrijgen van inzicht of zich planschade voordoet, alsmede het verkrijgen van inzicht omtrent de hoogte van deze schade. Uitdrukkelijk dient te worden vermeld dat het in deze planschaderisicoanalyse gaat om een indicatie van de mogelijke planschade. Pas na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel en de ontvangst van eventuele aanvragen om tegemoetkoming in planschade, zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro), kan een uitgebreid onderzoek worden gestart of zich daadwerkelijk planschade voordoet en of deze voor vergoeding in aanmerking komt.

In deze planschaderisicoanalyse is het uitgangspunt dat de planologische procedure vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet (gepland op 1 januari 2022) wordt opgestart. Mocht dit door tijdsverloop niet lukken dan is mogelijk het nieuwe recht van toepassing. Doordat de Omgevingswet in wijzigingen voorziet ten aanzien van het planschaderecht, heeft dit mogelijk gevolgen voor de uitkomst van deze planschaderisicoanalyse.

## 1.2 Leeswijzer

Voorliggend rapport bevat een analyse van de planschaderisico's als gevolg van de herontwikkeling van de locatie aan de Nieuweweg 222-226 in Veenendaal. Het rapport bestaat uit de volgende hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 geeft een korte beschrijving van de aanleiding en het doel van de onderhavige risicoanalyse. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde nieuwe situatie. Daarnaast is weergegeven welke documenten ten grondslag liggen aan deze planschaderisicoanalyse. Hoofdstuk 3 bevat het planologisch toetsingskader, inclusief een vergelijking van het vigerende bestemmingsplan met de toekomstige planologische situatie.

In hoofdstuk 4 komen de gevolgen van de planologisch herziening voor de directe omgeving aan de orde. Aan de hand van de verschillende planschadefactoren wordt ten aanzien van onderhavig plangebied aangegeven of er mogelijk planschade kan optreden. Op basis van de resultaten uit hoofdstuk 4 wordt de te verwachte planschade vastgesteld in hoofdstuk 5. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de vergoedbaarheid van eventueel geconstateerde planschade. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de conclusie van de planschaderisicoanalyse.



## 2 Beschrijving van de huidige en beoogde situatie

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Veenendaal, ten zuiden van de bedrijventerreinen. Het betreft een bedrijfslocatie in de noordwestelijke hoek van de wijk De Gelderse Blom. De locatie ligt aan de Nieuweweg dat een belangrijke toegangsweg naar het centrum van Veenendaal betreft. De Nieuweweg is een historisch lint met een belangrijke (lokale) verkeersfunctie.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de woonbebouwing van de Vlindertuin welke ruim 10 jaar geleden is gerealiseerd en door bestaande woningen aan de Daggauwooglaan. De westzijde van het plangebied wordt gevormd door de Nieuweweg met aan de overzijde reguliere burgerwoningen, waarbij bij een aantal percelen een vorm van bedrijvigheid is toegestaan. Aan de westzijde bevindt zich eveneens de inbreidingslocatie '1<sup>e</sup> Melmseweg' waarvan een groot deel van de woningen reeds is gerealiseerd. Recent is op 16 maart 2021 het uitwerkingsplan '1<sup>e</sup> Melmseweg fase 3B' vastgesteld waarmee de realisatie van een woontoren met een bouwhoogte van maximaal 45 meter mogelijk is gemaakt. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich eveneens de Nieuweweg en het kruispunt met de Grote Beer. Aan de overzijde bevinden zich kantoorgebouwen gelegen op een bedrijventerrein. Tot slot ligt aan de oostzijde van het plangebied (gestapelde) woonbebouwing aan de Daggauwooglaan.

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich momenteel een buffetrestaurant en het bedrijf NOA (Nederlandse Ondernemersvereniging voor Afbouwbedrijven). Het perceel is voor een groot deel bebouwd met bedrijfsbebouwing bestaande uit meerdere bouwlagen. De resterende onbebouwde gronden zijn hoofdzakelijk in gebruik als parkeerterrein. In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied en de directe omgeving weergegeven. Daarnaast zijn enkele foto's van de feitelijke situatie opgenomen.





Globale ligging plangebied (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))







Aanzicht plangebied vanaf kruispunt Nieuweweg/Grote Beer, noordzijde (bron: Street View)



Aanzicht plangebied vanaf Nieuweweg, zuidwestzijde (bron: Street View)

## 2.2 Beoogde nieuwe situatie

De beoogde planologische wijziging zal ter plaatse van de locatie Nieuweweg 222-226 in totaal circa 200 appartementen en 14 grondgebonden woningen mogelijk maken.

De appartementen worden gerealiseerd in diverse woongebouwen welk in hoofdzaak de Nieuweweg begeleiden richting het kruispunt van de Nieuweweg met De Grote Beer. Mogelijk wordt een deel van de appartementen ingezet ten behoeve van zorg. De zelfstandige appartementen krijgen een oppervlakte van circa 60 m<sup>2</sup> – 90 m<sup>2</sup>. Zorgappartementen krijgen een oppervlakte van circa 40 m<sup>2</sup>. De diverse woongebouwen kennen ook diverse bouwhoogte. Aan de zuidwestzijde van het plan, grenzend aan de Vlindertuin, bestaat de bebouwing uit drie bouwlagen (circa 9 tot 10,5 meter).



Vervolgens loopt de bouwhoogte op tot 10 bouwlagen (circa 30 tot 35 meter) bij de kruising van de Nieuweweg met De Grote Beer. Daarna loopt de bebouwing in oostelijke en zuidelijke richting weer af naar drie bouwlagen. De balkons aan de buitenzijde bevinden zich hoofdzakelijk aan de binnenkant van het plangebied.

De grondgebonden woningen worden aaneengebouwd gerealiseerd in twee blokken. Het betreft een woonblok met 9 rijwoningen en een woonblok met 5 rijwoningen. De betreffende woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap, waarbij wordt uitgegaan van een bouwhoogte van circa 10 meter.

Het binnengebied bestaat deels uit een opgetilde groene binnentuin. Daaronder wordt voor een groot deel voorzien in de parkeerbehoefte. Een klein deel van de parkeerbehoefte is voorzien op het maaiveld. De ontsluiting van het plangebied vindt voor autoverkeer direct op de Nieuweweg plaats, globaal ter hoogte van Nieuweweg 221. Voor langzaamverkeer wordt er een doorsteek gemaakt naar de woonwijk De Gelderse Blom.

Onderstaand is een massastudie van de beoogde nieuwe situatie opgenomen, alsmede enkele impressies.



*Massastudie beoogde nieuwe situatie (bron: AGB van Dijk, 16 maart 2021)*





*Impressie 1 beoogde nieuwe situatie (bron: AGB van Dijk, 16 maart 2021)*



*Impressie 2 beoogde nieuwe situatie (bron: AGB van Dijk, 16 maart 2021)*

### **2.3 Beschikbare informatie**

De heer G.L. Heuvelman van C.V. Nieuwedijk heeft de benodigde informatie voor het opstellen van onderhavige planschaderisicoanalyse ter beschikking gesteld. Het gaat daarbij in ieder geval om het volgende:

- Presentatie, 16 maart 2021.



## 3 Planologisch toetsingskader

### 3.1 Inleiding

Het planologisch toetsingskader vormt de basis van een planschaderisicoanalyse. In het geval van een planologische wijziging bestaat het toetsingskader uit een vergelijking van de huidige planologische mogelijkheden met de planologische mogelijkheden die ontstaan na inwerkingtreding en onherroepelijk worden van de betreffende planologische wijziging.

Door middel van een vergelijking van opeenvolgende planologische regimes dient te worden bepaald welke bouw- en gebruiksmogelijkheden er zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan en in hoeverre, als gevolg van de voorgenomen planologische wijziging, de toekomstige planologische situatie hiervan afwijkt. Op basis van deze vergelijking kan vervolgens worden bepaald of een derde als gevolg van de planologische mutatie in een nadeliger positie is komen te verkeren. Daarna kan middels een taxatie worden berekend of het eventueel geconstateerde planologisch nadeel, leidt tot schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Bij de vergelijking van de planologische regimes is de feitelijke situatie niet van belang. Bepalend is het verschil in theoretisch mogelijke situaties onder het vigerende en het nieuwe planologische regime. Daarbij moet worden uitgegaan van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden, ongeacht of realisatie daarvan heeft plaatsgevonden. Enkel wanneer mogelijkheden met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid zijn uit te sluiten, wordt hierop een uitzondering gemaakt. Dit wordt in de jurisprudentie omtrent planschade niet snel aangenomen. Indien wordt geconcludeerd dat de wijziging van het planologische regime leidt tot schade, dan dient het tijdstip van het in werking treden van de schadeveroorzakende planologische maatregel te worden bepaald. In voorliggende analyse is gekeken naar de mogelijke, ruimtelijke consequenties van de voorgenomen nieuwbouw van appartementen en grondgebonden woningen op de locatie Nieuweweg 222-226.

Het voorgaande betekent dat voor het plangebied een vergelijking dient te worden gemaakt tussen de vigerende planologische situatie, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Woongebieden 2018', en de planologische situatie die ontstaat na het doorlopen van de planologische procedure. Aangezien de planologische procedure ten tijde van het opstellen van de onderhavige analyse nog niet is doorlopen, wordt een vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan en de tekeningen/impressies behorende bij de presentatie van 16 maart 2021. Nu de planologische maatregel nog niet in werking is getreden wordt als peildatum de datum van opstellen van de onderhavige risicoanalyse gehanteerd, zijnde 10 mei 2021.

### 3.2 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Woongebieden 2018'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Veenendaal op 20 september 2018 vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels in werking getreden en (grotendeels) onherroepelijk geworden.

De gronden ter plaatse van het plangebied, kennen in het bestemmingsplan 'Woongebieden 2018' de bestemming 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is het grootste deel van het plangebied aangeduid als 'bouwvlak'. Voor het bouwvlak is, conform verbeelding, een maximum bouwhoogte van 12 meter van toepassing. Daarnaast geldt ter plaatse van het noordwestelijk deel van het plangebied de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2'. Tot slot is op het zuidwestelijk deel van het



plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' van toepassing. De regels bij de bestemming 'Bedrijf' zijn neergelegd in artikel 3 van het bestemmingsplan 'Woongebieden 2018'. Hierna is een samenvatting van de voor onderhavige analyse relevante regels bij de bestemming weergegeven.

## **Artikel 3 Bedrijf**

### *3.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal milieucategorie 2 zoals die nader is omschreven in de lijst van bedrijfsactiviteiten, inclusief ondergeschikte horeca. Daarnaast zijn de gronden onder meer bestemd voor dienstverlening en een aan de bedrijfsvoering gerelateerde showroom, niet ten behoeve van detailhandel. Activiteiten ten behoeve van een niet-zelfstandig kantoor zijn toegestaan tot ten hoogste 50% van het bedrijfsploeroppervlakte met een maximum van 2.000 m<sup>2</sup>.

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' zijn, uitsluitend op de begane grond, tevens horecabedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Voor het overige wordt een gebruik voor detailhandel gezien als strijdig gebruik, met uitzondering van de vormen die specifiek zijn toegestaan. Verder zijn de gronden onder meer bestemd voor parkeer- en stallingsvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

### *3.2 Bouwregels*

Op gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen gebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De gebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse aangegeven aanduidingen (in casu maximum bouwhoogte 12 meter). De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,5 meter bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6 meter bedragen.

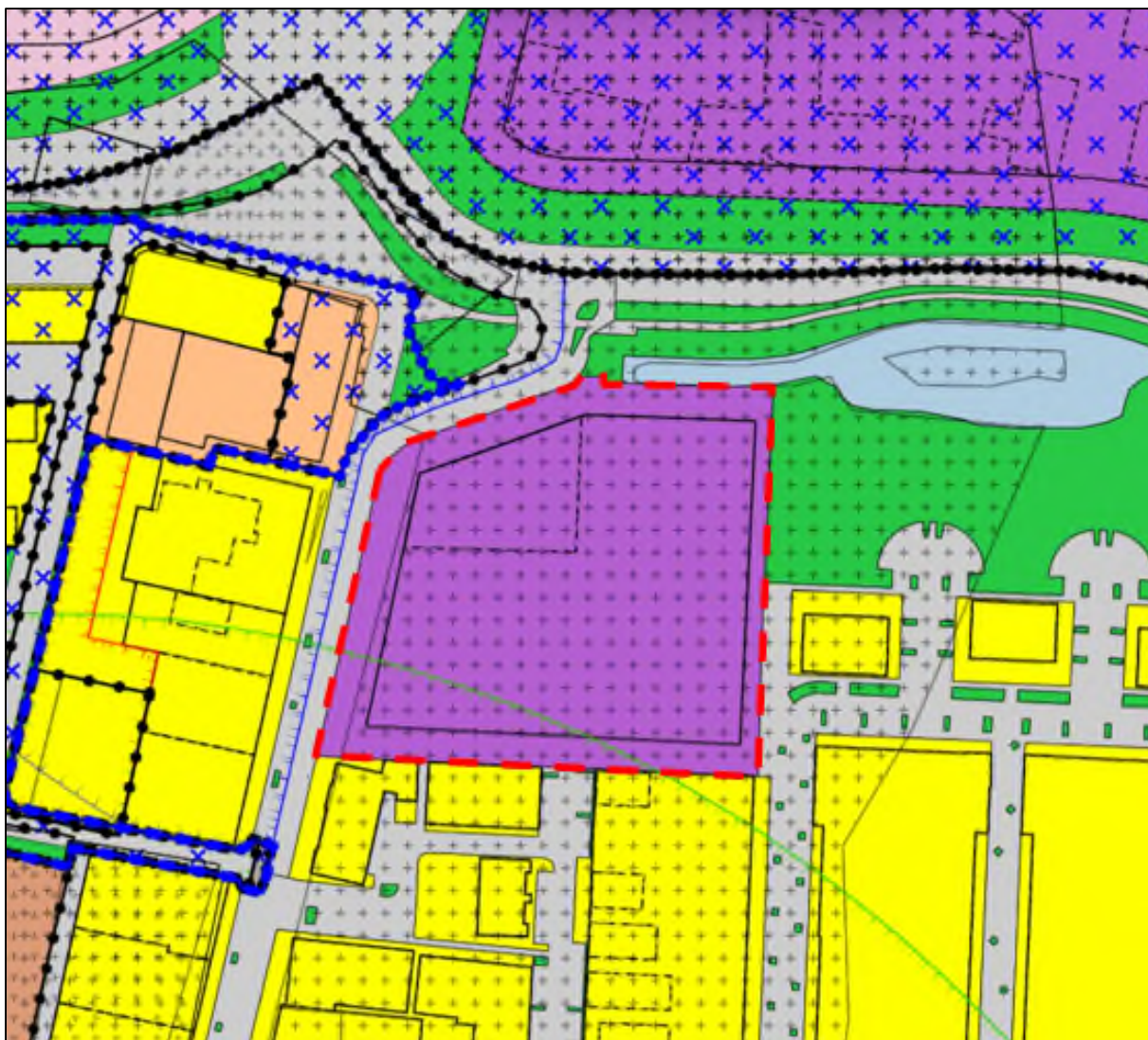
## **Artikel 23.8 Vrijwaringszone – molenbiotoop**

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden mede bedoeld voor het beschermen van de functie van de in de nabijheid van dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als beeldbepalend element.

Om voor de molen vrije windvang te garanderen en het zicht op de molen veilig te stellen geldt binnen de op de verbeelding als 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' aangeduide gronden, dat tussen 100 meter en 400 meter tot de betreffende molen, bouwhoogten niet meer bedragen dan 1/30 van de afstand tussen het betreffende bouwwerk en de betreffende molen, vermeerderd met de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen, tenzij de bestaande hoogte hoger is, in welk geval de bestaande hoogte als maximum geldt.

Gelet op de afstand van het plangebied tot de betreffende molen, vormt de vrijwaringszone geen belemmering voor de maximale bouwhoogte van 12 meter in het geldende bestemmingsplan. Derhalve wordt dit aspect in het vervolg van deze risicoanalyse buiten beschouwing gelaten.





*Uitsnede bestemmingsplan 'Woongebieden 2018' met aanduiding plangebied*

### 3.3 De beoogde nieuwe planologische situatie

De toekomstige planologische mogelijkheden zullen ter plaatse van het plangebied de mogelijkheid bieden om in totaal circa 200 appartementen en 14 grondgebonden woningen te realiseren. Ten behoeve van het bouwplan zal een herziening van het geldende bestemmingsplan plaatsvinden. De tekeningen/impressies behorende bij de presentatie van 16 april 2021, zoals weergegeven in paragraaf 2.2, worden als uitgangspunt genomen voor de maximale invulling van de nieuwe planologische situatie. Dit betekent dat ervan wordt uitgegaan dat de beoogde planologische wijziging geen flexibelere of ruimere mogelijkheden biedt ten opzichte van de situatie zoals deze is vastgelegd op de weergegeven tekeningen/impressies. Voor wat betreft de mogelijkheden die de nieuwe planologische situatie gaat bieden, wordt verwezen naar de betreffende paragraaf 2.2.

### 3.4 Vergelijking planologische regimes

Om te kunnen beoordelen of de planologische situatie nadelig wijzigt, moet een vergelijking worden gemaakt tussen de maximale mogelijkheden op basis van de vigerende planologische situatie (het bestemmingsplan 'Woongebieden 2018') en de maximale mogelijkheden die als gevolg van het



beoogde nieuwe regime zullen ontstaan. Onderstaand worden eerst de gebruiksmogelijkheden belicht. Vervolgens wordt ingegaan op de bouwmogelijkheden.

#### *Gebruiksmogelijkheden*

De gronden waarop de beoogde planologische wijziging ziet, kennen in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. De bestemming 'Bedrijf' kent brede gebruiksmogelijkheden nu in hoofdzaak bedrijven en bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal milieucategorie 2, dienstverlening, een aan de bedrijfsvoering gerelateerde showroom (niet ten behoeve van detailhandel) en activiteiten ten behoeve van een niet-zelfstandig kantoor zijn toegestaan. Daarnaast mag het noordwestelijk deel van het plangebied met een oppervlakte van circa 1.500 m<sup>2</sup> worden gebruikt ten behoeve van horecabedrijven tot en met categorie 2. Het gebruik ten behoeve van detailhandel wordt gezien als strijdig gebruik. Tot slot is een bedrijfswoning niet toegestaan binnen de geldende bedrijfsbestemming.

Voor wat betreft de bedrijven en bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal milieucategorie 2, wordt verwezen naar de bij de regels gevoegde lijst van bedrijfsactiviteiten. Hieruit blijkt dat het bijvoorbeeld kan gaan om een loonbedrijf, een drukkerij, een sociale werkvoorziening of een aannemersbedrijf. De begrippen 'dienstverlening' en 'horeca categorie 2' worden in de begripsbepaling van het bestemmingsplan 'Woongebieden 2018' respectievelijk als volgt omschreven:

*"het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, reclame-, advocaten-, makelaars-, notaris-, werkbemiddelings-, reis-, advies- en ingenieursbureaus, kappers, medische praktijken en voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie"*

*"een horecabedrijf met als hoofddoel het verstrekken van etenswaren voor consumptie ter plaatse zoals restaurants en bedrijven die in dit verband zijn gericht op zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen)"*

Met inachtneming van het voorgaande is er een grote variëteit aan functies mogelijk ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Bedrijf'. Een combinatie van vornoemde functies behoort eveneens tot de mogelijkheden.

Het gebruik ten behoeve van in totaal circa 200 appartementen en 14 grondgebonden woningen, zoals dat na de beoogde planologische wijziging is toegestaan, is gelet op het voorgaande strijdig met het gebruik zoals dat mogelijk is in het geldende bestemmingsplan.

#### *Bouwmogelijkheden*

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden is van belang dat binnen de geldende bestemming 'Bedrijf' het grootste deel van het plangebied is aangeduid als bouwvlak waarbinnen gebouwen tot maximaal 12 meter mogen worden opgericht. Het aangeduide bouwvlak met een oppervlakte van ruim 9.300 m<sup>2</sup> mag bovendien volledig worden bebouwd.

De beoogde planologische wijziging leidt enerzijds tot een beperking van de bouwmogelijkheden en anderzijds tot een verruiming van de bouwmogelijkheden.

De beperking van de bouwmogelijkheden betreft ten eerste de afname van het bebouwd oppervlak. In de beoogde nieuwe planologische situatie is een groot deel van het plangebied niet bebouwd, maar in gebruik ten behoeve van de groene binnentuin dan wel privé-tuin. Ten tweede is er ter plaatse van



een deel van het plangebied sprake van een beperking van de bouwmogelijkheden voor wat betreft de bouwhoogte. In het centrale en zuidelijk deel van het plangebied bestaat de bebouwing uit drie bouwlagen met een bouwhoogte van circa 10 meter. Daarmee wordt de betreffende bebouwing lager dan mogelijk is op grond van de geldende bestemming 'Bedrijf'.

De verruiming van de bouwmogelijkheden betreft ten eerste de verruiming van de bouwhoogte ter plaatse van het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied. De bebouwing bestaat daar uit vijf bouwlagen (15 tot 17,5 meter), oplopend tot tien bouwlagen (30 tot 35 meter). Dit betekent dat deze nieuwbouw de huidige maximale bouwhoogte van 12 meter (ruim) overschrijdt. Ten tweede wordt het bouwvlak bij de bestemming 'Bedrijf' met name aan de zijde van de Nieuweweg enigszins overschreden door de nieuwe appartementengebouwen om zo de rooilijn van de Vlindertuin door te kunnen zetten. Dit betekent enige verruiming van de bouwmogelijkheden, omdat het geldende bestemmingsplan buiten het bouwvlak geen gebouwen toestaat.





## 4 Beoordeling

### 4.1 Inleiding

Artikel 6.1 Wro bepaalt onder andere dat burgemeester en wethouders op aanvraag een tegemoetkoming toekennen aan degene die in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Geen tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro wordt toegekend indien:

- de tegemoetkoming op andere wijze is verzekerd, bijvoorbeeld door aankoop of onteigening;
- de eigenaren van het betreffende onroerend goed dit onroerend goed hebben verworven nadat de optredende schade voldoende concreet voorzienbaar was, dit vanwege 'actieve risicoaanvaarding';
- de eigenaren het onroerend goed reeds hebben verkocht en dit geleverd is vóórdat de planologische wijziging in werking is getreden, omdat zij op het moment van in werking treden geen eigenaar meer zijn van de onroerende zaak en derhalve geen aanvrager (belanghebbende) meer zijn in de zin van artikel 6.1 Wro.
- Indien sprake is van 'passieve risicoaanvaarding'. Hiervan is sprake indien de aanvrager gedurende geruime tijd geen gebruik heeft gemaakt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het voorheen vigerende bestemmingsplan bood en indien er duidelijke aanwijzingen waren, dat deze bouw- of gebruiksmogelijkheden op termijn in negatieve zin zouden kunnen gaan wijzigen.

In artikel 6.2 Wro is bepaald dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- van schade in de vorm van inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:
  - van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
  - van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro.

Op grond van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders bij de beslissing op de aanvraag met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheid van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. In het kader hiervan wordt het volgende opgemerkt.

Indien een belang tot de betreffende onroerende zaak werd verkregen nadat de schadeveroorzakende planologische maatregel bekend is gemaakt, leidt dat tot het oordeel dat een aanvrager ten tijde van het verkrijgen van dit belang behoorde te weten van deze voor hem negatieve planologische ontwikkeling. In dat geval wordt hij geacht actief het risico te hebben aanvaard en blijft eventuele schade ten laste van de aanvrager, omdat deze schade voor hem voorzienbaar was. Een en ander geldt eveneens als ten tijde van het verkrijgen van het belang een aanvrager wist of behoorde te weten dat de gemeente voornemens was de schadeveroorzakende planologische situatie te wijzigen. Dit betekent dat ook bijvoorbeeld een structuurvisie of een ter inzage gelegd ontwerp van een



bestemmingsplan kan leiden tot de conclusie dat aanvrager die, nadat dergelijke ontwikkelingen gepubliceerd en/of afgekondigd zijn, zich toch ter plaatse vestigde, daarmee het risico van eventuele schade heeft aanvaard of in de koopprijs heeft verdisconteerd.

Of sprake is van voorzienbaarheid van de planologische wijziging op grond waarvan het daaruit voortvloeiende nadeel redelijkerwijs voor rekening dient te blijven van degene die stelt schade te hebben geleden, moet worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Het is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

Onderhavige planontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van het doorlopen van een planologische procedure. Mocht risicoaanvaarding een vraagstuk opleveren, dan kan daarbij in ieder geval de eerste datum worden aangehouden waarop bekendheid met het voorgenomen project verondersteld mag worden op grond van een openbaar gemaakt concreet beleidsvoornemen.

In dit hoofdstuk zal worden nagegaan of een derde (aanvrager) als gevolg van de voorgenomen planologische wijziging ter plaatse van het plangebied in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren. Eventuele directe schade (beperking mogelijkheden op het eigen perceel) wordt niet beoordeeld nu initiatiefnemer eigenaar is van de gronden behorende tot het plangebied.

## 4.2 Beoordeling planschade

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de volgende (schade)factoren van belang zijn bij de vraag of er sprake is van een planologische verslechtering:

1. Uitzicht;
2. Privacy;
3. (Zon)lichttoetreding;
4. Milieukwaliteit (bijvoorbeeld geluid-, geur-, stof- en lichthinder);
5. Verkeer en parkeren;
6. Situeringswaarde (ruimtelijke kwaliteit).

In deze paragraaf wordt per (schade)factor beoordeeld of een aanvrager als gevolg van de voorgenomen planologische wijziging hiervan schade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, ondervindt. Op de navolgende afbeelding zijn de te beoordelen clusters weergegeven. De volgende clusters zijn gelegen binnen de directe invloedssfeer van het plangebied:

- Cluster 1: Dagpauwooglaan 82 t/m 120 (even), Dagpauwooglaan 97 en Dagpauwooglaan 122;
- Cluster 2: Vlindertuin 1, 11 en 21;
- Cluster 3: Nieuweweg 213 t/m 229 (oneven) en strook grond ten noorden van Nieuweweg 229 met de bestemming 'Gemengd – Uit te werken'.





*Te beoordelen clusters*

Voor wat betreft de objecten die niet zijn ingedeeld in een cluster gaan wij er vanuit dat er geen sprake is van een waardevermindering als gevolg van de beoogde planologische wijziging vanwege het ontbreken van rechtstreeks zicht op het plangebied en/of de afstand tot het plangebied, dan wel vanwege het feit dat wij er op voorhand vanuit gaan dat de waardevermindering het eigen risico van in ieder geval 2% niet te boven gaat.

Specifiek wordt opgemerkt dat de gronden waarop recent met het uitwerkingsplan '1<sup>e</sup> Melmseweg fase 3B' de realisatie van een woontoren met een bouwhoogte van maximaal 45 meter mogelijk is gemaakt, bewust buiten beschouwing worden gelaten in deze analyse. Er wordt op voorhand vanuit gegaan dat de waardevermindering het eigen risico van in ieder geval 2% niet zal overstijgen. Hierbij is van belang dat het bouwvlak voor de woontoren slechts beperkt op de oostzijde is georiënteerd. Daarnaast is de oriëntatie ten opzichte van het plangebied enigszins zijdelings. De beoogde nieuwbouw ter plaatse van het plangebied komt niet frontaal in het zicht. Zeker nu de nieuwbouw op enige afstand van de kadastrale grenzen van het plangebied Nieuweweg 222-226 wordt gerealiseerd. Ook de afstand tot het plangebied en de (planologische) bouw- en gebruiksmogelijkheden op de tussenliggende gronden spelen een rol. Tot slot is van de belang dat de beoogde nieuwe situatie leidt tot het verdwijnen van een bedrijfsbestemming met relevante bouw mogelijkheden.



### *Omliggende bedrijven/voorzieningen*

In de directe omgeving van het plangebied zijn aan de Nieuweweg enkele bedrijven op de woonpercelen gesitueerd. Daarnaast ligt aan de overzijde van de Grote Beer een bedrijventerrein met enkele kantoorgebouwen.

Ten aanzien van omliggende bedrijven/voorzieningen is het uitgangspunt dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering en eventuele uitbreidingsmogelijkheden van de betreffende bedrijven/voorzieningen. Het is overigens ook niet de verwachting dat de beoogde ontwikkeling een belemmering zal vormen voor de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven, omdat voldoende afstand wordt aangehouden tussen de milieubelastende functies en de nieuwe woningen.

Voor het overige geldt dat de waarde van bedrijfsmatige objecten doorgaans niet in van belang zijnde mate nadelig wordt beïnvloed door factoren als uitzicht, privacy en (zon)lichttoetreding. Een bedrijfsmatig object ontleent zijn waarde in eerste instantie niet aan dergelijke factoren. Een en ander wordt bevestigd in een uitspraak van de AbRS van 21 september 2011 (LJN: BT2133).

### *Huurwoningen*

Ten aanzien van de objecten Vlindertuin 31 t/m 41, wordt het volgende opgemerkt. De objecten betreffen (sociale) huurwoningen. Er is geen sprake van commerciële verhuur. De huurwoningen zijn in eigendom bij Stichting Patrimonium woonservice.

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 planologische wijziging (zie uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van 23 november 2011, zaaknummer 201104987/1/H2). 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. Eigenaren als Stichting Patrimonium woonservice, kunnen 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.

In dit geval kan op voorhand worden bepaald dat de huurinkomsten niet negatief zullen worden beïnvloed. De maximale huurwaarde van de 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. Huurders kunnen in dit geval dan ook geen huurvermindering eisen op grond van verslechterde woonomstandigheden. Ook zal voor organisaties als Stichting Patrimonium woonservice leegstand niet aan de orde zijn. Nu vermindering van de huuropbrengsten niet aan de orde is, hoeft geen rekening te worden gehouden met een eventuele waardevermindering van de genoemde huurwoningen.

#### **4.2.1 Uitzicht**

Het verlies van waardebepalend vrij uitzicht wordt in de jurisprudentie aangemerkt als schadefactor. Het gaat hierbij vooral om een ingrijpende beperking van waardebepalend vrij uitzicht door bebouwing.



Ter plaatse van het plangebied is het op grond van het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk om in een groot deel van het plangebied bebouwing op te richten. Het gaat dan om bedrijfsgebouwen tot een maximale hoogte van 12 meter. Het aangeduide bouwvlak met een oppervlakte van ruim 9.300 m<sup>2</sup> mag volledig worden bebouwd. In paragraaf 3.4 is aangegeven dat de beoogde planologische wijziging desondanks deels leidt tot een verruiming van de bouwmogelijkheden voor wat betreft de bouwhoogte ter plaatse van het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied en voor wat betreft de overschrijding van het bouwvlak (met name) aan de zijde van de Nieuweweg. Deze geconstateerde verruiming van de bouwmogelijkheden, kunnen leiden tot een zodanige belemmering van het uitzicht dat daardoor sprake is van uitzichtschade welke voor tegemoetkoming in aanmerking komt. Derhalve wordt onderstaand per cluster beoordeeld of sprake is van planschade als gevolg van uitzichtbeperking.

#### *Cluster 1*

Cluster 1 is direct ten oosten en zuidoosten van het plangebied gelegen. Het omvat één van de appartementengebouwen aan de Dagpauwooglaan (Dagpauwooglaan 82 t/m 120). Het appartementengebouw omvat in totaal 20 appartementen. Twee appartementen bevinden zich op de begane grond en twee appartementen bevinden zich op de bovenste bouwlaag. De vier tussengelegen bouwlagen bevatten op elke bouwlaag vier appartementen. Aan de zijde van het plangebied zijn balkons aanwezig. Een deel van de appartementen is in het geheel niet op het plangebied georiënteerd. Dit betreft de appartementen Dagpauwooglaan 92, 100, 108 en 116. Deze appartementen worden derhalve in het vervolg van deze analyse buiten beschouwing gelaten. De overige appartementen kennen in meerdere of mindere mate een oriëntatie op het plangebied en hebben er zicht op. De kortste afstand tussen het appartementengebouw en het plangebied bedraagt circa 12 meter.

Daarnaast behorende reguliere burgerwoningen Dagpauwooglaan 97 en 122 ook tot cluster 1. Dit betreft respectievelijk een hoekwoning en een vrijstaande woning. Beide objecten zijn met de zijkant op het plangebied georiënteerd. Het woonperceel Dagpauwooglaan 122 grenst direct aan het plangebied, terwijl het woonperceel Dagpauwooglaan 97 hiervan wordt gescheiden door de Dagpauwooglaan zelf.

De te beoordelen objecten worden in de huidige planologische situatie geconfronteerd met de (bouw)mogelijkheden behorende bij de bestemming 'Bedrijf'. Conform deze bestemming mogen binnen het bouwvlak bedrijfsgebouwen worden opgericht met een maximum bouwhoogte van 12 meter. Dit betekent dat op zeer korte afstand van de woningen/appartementen, ter plaatse van het plangebied, bedrijfsgebouwen met een hoogte van 12 meter mogen worden gerealiseerd. Gelet hierop wordt gesteld dat er vanuit de te beoordelen objecten (met uitzondering van de appartementen aan de Dagpauwooglaan op de 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> verdieping), bij een maximale invulling van het geldende bestemmingsplan, sprake is van een belemmerd uitzicht in de richting van het plangebied.

Als gevolg van de beoogde planologische wijziging wordt het mogelijk om op de gronden met de huidige bestemming 'Bedrijf' een appartementengebouwen en grondgebonden woningen op te richten waarbij de bouwhoogte varieert van maximaal 10 meter tot maximaal 35 meter. Er is sprake van een verruiming van de bouwmogelijkheden voor wat betreft de bouwhoogte ter plaatse van het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied en voor wat betreft de overschrijding van het bouwvlak (met name) aan de zijde van de Nieuweweg.



Aan de zijde van de objecten Dagpauwooglaan 97 en 122 is er echter geen sprake van een verruiming van de bouwmogelijkheden. Deze objecten kunnen in de huidige situatie geconfronteerd worden met bedrijfsgebouwen tot een hoogte van 12 meter waarmee er sprake is van een volledig belemmerd uitzicht.. De beoogde grondgebonden woningen kennen (slechts) een bouwhoogte van circa 10 meter en komen niet in relevante mate dichterbij ten opzichte van de bedrijfsbebouwing die mogelijk is conform het geldende bestemmingsplan. Daarmee is er voor de objecten Dagpauwooglaan 97 en 122 geen sprake van een nadelige wijziging voor wat betreft het uitzicht.

Met betrekking tot het appartementengebouw aan de Dagpauwooglaan geldt het volgende. De appartementen Dagpauwooglaan 92, 100, 108 en 116 hebben geen zicht op het plangebied waardoor er voor deze objecten geen sprake is van een nadelige wijziging.

Voor de appartementen op de begane grond, 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping (Dagpauwooglaan 82 t/m 108) geldt dat er bij een maximale invulling van het geldende bestemmingsplan al sprake is van een belemmerd uitzicht in de richting van het plangebied. De toename van de bouwhoogte aan de oostzijde van het plangebied leidt voor deze objecten niet tot een relevante afname van het uitzicht. Ten eerste is er met bedrijfsgebouwen tot een hoogte van 12 meter op korte afstand was er al sprake van een volledig belemmerd zicht. Ten tweede verbetert het uitzicht in westelijke richting nu de nieuwbouw aan de oostzijde niet aaneengesloten is en een open ruime kent direct aan de westzijde van het appartementengebouw. Door de afname van het bebouwd oppervlak als gevolg van de beoogde planologische wijziging komt er meer 'lucht' tussen de bebouwing.

De appartementen op de 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> verdieping (Dagpauwooglaan 110 t/m 120, met uitzondering van 116) worden in de huidige planologische situatie niet geconfronteerd met een belemmerd uitzicht, omdat deze appartementen hoger dan 12 meter zijn gesitueerd. Voor deze objecten leidt de verruiming van de bouwhoogte ter plaatse van het plangebied wel tot een afname van waardebepalend vrij uitzicht. Voor de betreffende 5 appartementen is er sprake van een nadelige wijziging. Gezien de situering in het appartementengebouw, geldt dit in meerdere mate voor de appartementen Dagpauwooglaan 110, 112 en 118 en in mindere mate voor de appartementen Dagpauwooglaan 114 en 120.

### *Cluster 2*

Cluster 2 is direct ten zuiden van het plangebied gelegen en omvat een deel van één van de appartementengebouwen aan de Vlindertuin. De appartementen aan de zijde van het plangebied maken onderdeel uit van het cluster. Dit betreft de appartementen Vlindertuin 1, 11 en 21 welke op de begane grond, 1<sup>e</sup> verdieping en 2<sup>e</sup> verdieping zijn gelegen aan de zijde van het plangebied. De appartementen kennen aan de zijde van het plangebied enkele ramen. Verder grenzen de appartementen nagenoeg direct aan het plangebied.

De te beoordelen objecten worden in de huidige situatie eveneens geconfronteerd met de (bouw)mogelijkheden behorende bij de bestemming 'Bedrijf'. Ook in dit geval kunnen op zeer korte afstand van de appartementen, bedrijfsgebouwen met een hoogte van 12 meter worden gerealiseerd. Vanuit de te beoordelen objecten is er bij een maximale invulling van het geldende bestemmingsplan dan ook al sprake van een belemmerd uitzicht in de richting van het plangebied. Doordat het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf' iets terug springt ten opzichte van de Nieuweweg, is er bij elk appartement vanuit één gevelopening wel sprake van een enigszins vrij zicht langs de Nieuweweg.



In de beoogde nieuwe situatie worden de te beoordelen objecten met name geconfronteerd met het meest zuidwestelijk gelegen appartementengebouw die in het verlengde van het eigen appartementengebouw wordt opgericht. Het appartementengebouw kent een hoogte van circa 10 meter, waardoor de bouwhoogte niet wordt verruimd. Wel komt de nieuwbouw op kortere afstand van de te beoordelen objecten te staan en wordt deze dicht op de Nieuweweg in dezelfde rooilijn. Daarmee leidt de beoogde planologische wijziging tot enige afname van het uitzicht voor de appartementen Vlindertuin 1, 11 en 21. Er is sprake van een beperkt planologisch nadeel. Daarbij zijn de huidige bouwmogelijkheden ter plaatse van het plangebied van belang, alsmede de beperkte oriëntatie van de te beoordelen objecten op het plangebied.

### *Cluster 3*

Cluster 3 is ten westen van het plangebied gelegen en omvat de woningen aan de Nieuweweg 213 t/m 229. Dit betreffen, met uitzondering van de woningen Nieuweweg 227 en 229, allen vrijstaande woningen. De woningen zijn met de voorzijde op het plangebied georiënteerd. De doorgaande Nieuweweg vormt de scheiding tussen de woningen en het plangebied. Vanuit de objecten bestaat er direct zicht op het plangebied.

Daarnaast maken de gronden ten noorden van Nieuweweg 229 onderdeel uit van cluster 3. Deze gronden kennen de bestemming 'Gemengd – Uit te werken' en worden mogelijk in de toekomst aangewend ten behoeve van de woonfunctie. Er geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Alle objecten in cluster 3 kunnen in de huidige planologische situatie geconfronteerd worden met de (bouw)mogelijkheden behorende bij de bestemming 'Bedrijf'. Op relatief korte afstand kunnen aan de voorzijde van de objecten bedrijfsgebouwen met een hoogte van 12 meter worden gerealiseerd. Dit betekent dat er bij een maximale invulling van het geldende bestemmingsplan, sprake is van een belemmerd uitzicht in de richting van het plangebied. Alleen voor het object Nieuweweg 213 is er sprake van een enigszins (planologisch) vrij uitzicht nu dit object direct tegenover gronden is gelegen die niet zijn aangeduid als bouwvlak.

In de beoogde nieuwe situatie worden aan de westzijde van het plangebied appartementengebouwen gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van circa 10 meter. Daarmee is er aan deze zijde sprake van een afname van de bouwhoogte. Als gevolg hiervan is er, ondanks dat de bebouwing enigszins dichterbij komt, voor de objecten Nieuweweg 215 t/m 227 geen sprake van een relevante afname van het uitzicht. Er is geen planologisch nadeel voor wat betreft uitzicht. Het object Nieuweweg 213 wordt wel geconfronteerd met een verdergaande beperking van het uitzicht waardoor er sprake is van planologisch nadeel.

Aan de noordwestzijde en noordzijde van het plangebied loopt de bouwhoogte op tot maximaal circa 35 meter. De toename van de bouwhoogte aan deze zijde van het plangebied leidt voor de objecten Nieuweweg 229 en de gronden ten noorden hiervan niet tot een relevante afname van het uitzicht. Ten eerste is er met bedrijfsgebouwen tot een hoogte van 12 meter op korte afstand al sprake van een volledig belemmerd zicht. Ten tweede loopt de bebouwing mee met de bocht van de Nieuweweg en bestaat deze voor het grootste deel uit vijf en zes bouwlagen.

#### **4.2.2 Privacy**

De waarde van een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de vrijheid (privacy) die de woning en eventueel bijbehorende tuin aan de bewoner biedt. Door realisatie van zodanige bebouwing dat op deze waardebepalende privacy inbreuk wordt gemaakt, zal in het algemeen schade ontstaan. Een



dergelijke situatie doet zich bijvoorbeeld voor wanneer vanuit een woning, balkon of tuin welke mogelijk is gemaakt middels een planologische wijziging, een rechtstreeks en onbelemmerd uitzicht bestaat in de woning of de tuin van de belanghebbende. Een inbreuk op de privacy zal in dat geval gevolgen hebben voor de waarde van de onroerende zaak. Uiteraard speelt de afstand tot het betreffende object een belangrijke rol bij het beoordelen van het (schade)aspect privacy.

Onderstaand wordt per cluster beoordeeld of er sprake is van planologisch nadeel met betrekking tot privacy.

#### *Cluster 1*

Als gevolg van de beoogde planologische wijziging wordt het mogelijk dat vanuit meerdere nieuwe appartementen en grondgebonden woningen rechtstreeks en onbelemmerd zicht ontstaat in de woningen (met bijbehorende tuinen) en appartementen (met bijbehorende balkons) behorende bij dit cluster.

Bij een maximale invulling van het vigerende bestemmingsplan is er reeds een beperking van de privacy aan de orde voor (een groot deel van) de te beoordelen objecten. De bestemming 'Bedrijf' kent brede gebruiksmogelijkheden (zie paragraaf 3.4). Dit betekent dat de betreffende gronden bij een maximale invulling intensief kunnen worden gebruikt en dat er in ruime mate mensen aanwezig kunnen zijn. Dit geldt ook voor de verdiepingen van de bebouwing die mogelijk zijn met bijvoorbeeld functies als een sociale werkvoorziening, functies ten behoeve van dienstverlening en activiteiten ten behoeve van een niet-zelfstandig kantoor. Het is zelfs niet uitgesloten dat er 24 uur per dag mensen aanwezig zijn bij functies als een drukkerij. In dat geval kunnen er in permanente mate mensen aanwezig zijn.

Na de beoogde planologische wijziging zijn aan de oostzijde van het plangebied appartementengebouwen aanwezig bestaande uit vijf en zeven bouwlagen. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn grondgebonden woningen bestaande uit drie bouwlagen aanwezig. Het gebruik ten behoeve van het wonen vindt 24 uur per dag, 365 dagen per jaar plaats. Door het gebruik ten behoeve van het wonen krijgt het gebied een meer permanent gebruik in vergelijking met de huidige planologische situatie. Dit leidt tot een afname van de privacy.

Als gevolg van de beperking van de privacy die reeds kan optreden in de vigerende planologische situatie, is er sprake van een beperkt nadelige wijziging voor de objecten Dagpauwooglaan 97, 122 en de appartementen op de begane grond, 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping (Dagpauwooglaan 82 t/m 108). Daarbij is ook van belang dat de bebouwing aan de oostzijde van het plangebied niet meer aaneengesloten is.

De appartementen op de 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> verdieping (Dagpauwooglaan 110 t/m 120, met uitzondering van 116) worden in de huidige planologische situatie niet geconfronteerd met een beperking van de privacy, omdat deze appartementen hoger dan 12 meter zijn gesitueerd. Voor deze objecten leidt de functiewijziging en verruiming van de bouwhoogte ter plaatse van het plangebied wel tot een afname van waardebepalende privacy. Voor de betreffende 5 appartementen is er sprake van een nadelige wijziging. Gezien de situering in het appartementengebouw, geldt dit in meerdere mate voor de appartementen Dagpauwooglaan 110, 112 en 118 en in mindere mate voor de appartementen Dagpauwooglaan 114 en 120.





### *Cluster 2*

Zoals bij de voorgaande beschrijving van cluster 1 aangegeven, kan de maximale invulling van het geldende bestemmingsplan reeds leiden tot een beperking van de privacy. Dit geldt ook voor de te beoordelen objecten in cluster 2.

Door het meer permanente gebruik in de beoogde nieuwe situatie en de overschrijding van het bouwvlak in zuidelijke en westelijke richting, is er voor alle appartementen in dit cluster sprake van een afname van de privacy. Er is sprake van een beperkt planologisch nadeel door de mogelijkheden die het vigerende planologische regime reeds biedt. Daarnaast is van belang dat de objecten slechts in beperkte mate op het plangebied zijn georiënteerd. Ook ligt het balkon/tuin van deze objecten aan de zeer drukke doorgaande Nieuweweg.

### *Cluster 3*

Ook voor de objecten behorende tot cluster 3 geldt dat de maximale invulling van het geldende bestemmingsplan reeds kan leiden tot een beperking van de privacy.

Na de beoogde planologische wijziging zijn aan de westzijde van het plangebied appartementengebouwen gelegen bestaande uit drie bouwlagen. Richting de kruising met de Grote Beer loopt dit op van vijf naar zes en als laatste 10 bouwlagen. Het gebruik ten behoeve van het wonen vindt 24 uur per dag, 365 dagen per jaar plaats. Door het gebruik ten behoeve van het wonen krijgt het gebied een meer permanent gebruik in vergelijking met de huidige planologische situatie. Dit leidt tot een afname van de privacy.

Als gevolg van de beperking van de privacy die reeds kan optreden in de vigerende planologische situatie, is er sprake van een beperkt nadelige wijziging voor de objecten Nieuweweg 215 t/m 229 en de gronden ten noorden hiervan. Verder wordt hierbij opgemerkt dat het zicht op de voorgevel van de te beoordelen objecten ontstaat. Dit betreft de minst privacygevoelige zijde van de woning nu aan de voorzijde al openbare gronden zijn gelegen die intensief worden gebruikt. Relatief gezien heeft een afname van de privacy aan deze zijde minder impact.

Voor de objecten binnen het invloedsgebied van het noordwestelijk deel van het plangebied, is verder van belang dat deze in de huidige planologische situatie geconfronteerd kunnen worden met een intensief gebruik ten behoeve van bijvoorbeeld een restaurant of een bedrijf dat gericht is op zalenverhuur.

Voor het object Nieuweweg 213 is er sprake van een nadelige wijziging. Dit object is in de huidige planologische situatie niet tegenover het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf' gesitueerd en wordt dus in mindere mate geconfronteerd met een beperking van de privacy als gevolg van de toegestane bedrijfsfuncties. Daarmee is de impact van de beoogde planologische wijziging voor dit object groter.

#### **4.2.3 (Zon)lichttoetreding**

De nadelige invloed van het wegvallen van de toetreding van (zon)licht in een tuin of een woning kan, afhankelijk van de mate van schaduwwerking, aanleiding zijn voor een tegemoetkoming in de schade. Een redelijk denkend en handelend koper zal immers zijn koopbereidheid en zijn bieding mede afhankelijk laten zijn van de bezonning.

In hoeverre deze schaduwwerking van een zo nadelige invloed is dat dit aanleiding zou kunnen zijn voor een tegemoetkoming in de schade is op basis van de beschikbare gegevens niet exact vast te stellen. Uit jurisprudentie blijkt dat er, als gevolg van een geringe toename van schaduwwerking



gedurende een relatief korte dagperiode (1,5 uur), geen sprake is van een zodanige schending van de belangen van aanvragers dat hierdoor planschade ontstaat.

Gelet op de situering van het plangebied, te midden van een woonomgeving op korte afstand van bestaande woningen/appartementen, is mogelijk sprake van (enige) hinder door het wegvallen van de toetreding van (zon)licht als gevolg van de beoogde wijziging. Derhalve wordt onderstaand beoordeeld of sprake is van planschade als gevolg van een beperking van de (zon)lichttoetreding. Hierbij wordt opgemerkt dat er sprake is van een inschatting nu er ten tijde van het opstellen van de onderhavige planschaderisicoanalyse geen schaduwstudie beschikbaar is, waarbij ook de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan expliciet zijn betrokken.

#### *Cluster 1*

Het object Dagpauwooglaan 122 is ten zuiden van het plangebied gelegen. Door deze ligging zal er geen beperking van zonlichttoetreding optreden als gevolg van de beoogde planologische wijziging. Een verminderde lichtinval is eveneens niet aan de orde, mede doordat de hoge bebouwing in de beoogde nieuwe situatie op relatief grote afstand ligt.

Het object Dagpauwooglaan 97 is ten zuidoosten van het plangebied gelegen. De verruiming van de bouwhoogte vindt op ruim 50 meter afstand plaats ten noordwesten van dit object. Gelet hierop ligt het niet in de lijn der verwachting dat er sprake zal zijn van een beperking van (zon)lichttoetreding als gevolg van de beoogde planologische wijziging. Planologisch nadeel is niet aan de orde.

Het appartementengebouw aan de Dagpauwooglaan is ten oosten van het plangebied gelegen. Door deze ligging kan er een beperking van (zon)lichttoetreding optreden als gevolg van de beoogde planologische wijziging. Bij een maximale invulling van de vigerende planologische situatie, kunnen er op korte afstand van de appartementen al bedrijfsgebouwen tot een hoogte van maximaal 12 meter worden opgericht. Voor de appartementen op de begane grond, 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping zou dit al een duidelijke beperking van de (zon)lichttoetreding tot gevolg hebben. De appartementen op de 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> verdieping zouden geen beperking van (zon)lichttoetreding ondervinden.

De beoogde nieuwbouw zal voor de appartementen op de begane grond, 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping leiden tot schaduwwerking in de zomeravondperiode. In vergelijking met de beperking van zonlichttoetreding die reeds in de huidige situatie kan optreden voor de appartementen op de begane grond, 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping, kan dit niet worden beschouwd als een relevante beperking. Er is geen sprake van planologisch nadeel.

De beoogde nieuwbouw kan voor de appartementen op de 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> verdieping (Dagpauwooglaan 110 t/m 120, met uitzondering van 116) leiden tot enige beperking van (zon)lichttoetreding in de zomeravondperiode. Voor de betreffende 5 appartementen is er sprake van een beperkt planologisch nadeel. Gezien de situering in het appartementengebouw, geldt dit in meerdere mate voor de appartementen Dagpauwooglaan 110, 112 en 118 en in mindere mate voor de appartementen Dagpauwooglaan 114 en 120.

#### *Cluster 2*

Cluster 2 is ten zuiden van het plangebied gelegen. Door deze ligging is een (relevante) beperking van zonlichttoetreding als gevolg van de beoogde planologische wijziging niet aan de orde. Mogelijk is er wel sprake van enige beperking van lichtinval als gevolg van het feit dat de beoogde nieuwbouw op kortere afstand van de te beoordelen objecten wordt gerealiseerd en op kortere afstand van de



Nieuweweg. Dit allemaal gerelateerd aan het huidige bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf'. Er is sprake van een beperkt planologisch nadeel.

### *Cluster 3*

Cluster 3 is ten westen van het plangebied gelegen. Door deze ligging kan er ook ten aanzien van dit cluster sprake zijn van een beperking van (zon)lichttoetreding als gevolg van de beoogde planologische wijziging.

Bij een maximale invulling van de vigerende planologische situatie, kunnen er op korte afstand van de te beoordelen objecten al bedrijfsgebouwen tot een hoogte van maximaal 12 meter worden opgericht. Dit zou voor de betreffende objecten al een duidelijke beperking van de (zon)lichttoetreding tot gevolg hebben.

Aan de westzijde van het plangebied is er tegenover de objecten Nieuweweg 213 t/m 227 geen sprake van een verruiming van de bouwhoogte. Derhalve is er voor deze objecten geen sprake van een beperking van (zon)lichttoetreding en is planologisch nadeel niet aan de orde.

Tegenover de objecten Nieuweweg 229 en de gronden ten noorden hiervan, leidt de beoogde wijziging wel tot een verruiming van de bouwhoogte. Gelet op de bouw mogelijkheden conform het huidige bestemmingsplan en het feit dat direct tegenover de objecten de beoogde bebouwing bestaat uit vijf en zes bouwlagen, is er sprake van een beperkt planologisch nadeel.

#### **4.2.4 Milieukwaliteit**

De waarde van een onroerende zaak, in het bijzonder woningen, wordt in belangrijke mate bepaald door de afwezigheid van negatieve factoren. De zogenaamde milieukwaliteit van een woonomgeving is een bepalende factor voor de waarde van de zich aldaar bevindende woningen. Bij milieukwaliteit moet worden gedacht aan (de mate van) geluid-, geur-, stof- en lichthinder en gevarenrisico's.

### *Cluster 1, 2 en 3*

De (milieu)kwaliteit van de woningen/appartementen in cluster 1, 2 en 3 wordt met name bepaald door de aanwezigheid van de bestemming 'Bedrijf' op korte afstand. De bestemming 'Bedrijf' kent brede gebruiksmogelijkheden nu in hoofdzaak bedrijven en bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal milieucategorie 2, dienstverlening, een aan de bedrijfsvoering gerelateerde showroom (niet ten behoeve van detailhandel) en activiteiten ten behoeve van een niet-zelfstandig kantoor zijn toegestaan. Daarnaast mag het noordwestelijk deel van het plangebied met een oppervlakte van circa 1.500 m<sup>2</sup> worden gebruikt ten behoeve van horecabedrijven tot en met categorie 2.

Voor wat betreft de bedrijven en bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal milieucategorie 2 kan het bijvoorbeeld gaan om een loonbedrijf, een drukkerij, een sociale werkvoorziening of een aannemersbedrijf. Voor wat betreft 'dienstverlening' kan het gaan om adviesbureau, een notaris, een kapper of een medische praktijk. Voor wat betreft 'horecabedrijven tot en met categorie 2' kan het gaan om een restaurant of een bedrijf die gericht is op zalenverhuur.

Gelet op het voorgaande is er een grote variëteit aan functies mogelijk ter plaatse van het plangebied. Een combinatie van voornoemde functies behoort eveneens tot de mogelijkheden. De gronden met de bestemming 'Bedrijf' kunnen bij een maximale invulling intensief worden gebruikt en er kunnen in ruimte mate mensen aanwezig zijn. Zoals bij de beschrijving van het schadeaspect 'privacy' aangegeven is het tevens niet uit te sluiten dat er 24 uur per dag mensen aanwezig zijn bij functies als een drukkerij. In dat geval kunnen er in permanente mate mensen aanwezig zijn.



Het voornoemde bedrijfsmatige gebruik van de gronden met bijbehorende bebouwing, kan al leiden tot relatief veel overlast voor direct omliggende woningen/appartementen. Hierbij kan gedacht worden aan geluids-, geur- en stofhinder. De geldende bestemming staat tevens lichtmasten toe tot een hoogte van maximaal 6 meter. Dit kan dan ook leiden tot lichthinder. We merken nog op dat niet relevant is of belanghebbenden inderdaad overlast ondervonden van het (voormalige) bedrijfsmatige gebruik. De maximaal nadelige invulling van het vigerende planologische regime is immers leidend.

De beoogde planologische wijziging maakt het mogelijk ter plaatse van het plangebied een nieuw woongebied met in totaal circa 200 appartementen en 14 grondgebonden woningen te realiseren. Het gebruik ten behoeve van, in totaal, circa 200 appartementen en 14 grondgebonden woningen met de daarbij behorende voorzieningen leidt eveneens tot, met name, geluid- en lichthinder. Het gebruik ten behoeve van wonen dient in dit geval echter wel als minder intensief te worden gekwalificeerd in vergelijking met een bedrijfsmatig gebruik zoals ter plaatse mogelijk is. Per saldo heeft de beoogde planologische wijziging dan ook een positief effect op de milieukwaliteit ter plaatse van de omgeving van het plangebied in de clusters 1, 2 en 3.

De ontsluiting van het nieuwe woongebied op de Nieuweweg leidt voor de tegenover gelegen objecten niet tot extra nadeel. Daarbij is van belang dat binnen de geldende bestemming 'Bedrijf' al overal een ontsluiting kan worden gerealiseerd voor het terrein Nieuweweg 222-226.

#### 4.2.5 Verkeer en parkeren

Als gevolg van de beoogde planologische wijziging kan planschade ontstaan door een toename van de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied en/of de toenemende verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functie.

##### *Verkeer*

De te beoordelen objecten in cluster 1, 2 en 3 zijn gelegen aan de Nieuweweg, de Vlindertuin en de Dagpauwooglaan. Voor wat betreft de verkeersintensiteit is van belang dat ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' een grote variëteit aan functies is toegestaan. De eerder genoemde functies als bedrijven in maximaal milieucategorie 2, horecabedrijven tot en met categorie 2 en dienstverlening, met bijbehorende bouwmogelijkheden, kennen bij een maximale invulling een relatief grote verkeersaantrekkende werking. De gronden kunnen immers intensief worden gebruikt ten behoeve van bijvoorbeeld laden en lossen, werknemers en bezoekers. Daarbij is van belang dat het bouwvlak een oppervlakte kent van ruim 9.300 m<sup>2</sup> en dat dit bouwvlak volledig bebouwd mag worden met bedrijfsgebouwen tot een hoogte van 12 meter (vier bouwlagen).

De komst van circa 200 appartementen en 14 grondgebonden woningen kent eveneens een verkeersaantrekkende werking. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Nieuweweg. Wanneer de maximale invulling van de beoogde nieuwe situatie wordt vergeleken met de maximale invulling van het geldende bestemmingsplan, zal er sprake zijn van enige afname in het aantal verkeersbewegingen. De afname is echter niet zodanig significant dat voor de objecten aan de Nieuweweg gesproken kan worden van een relevant planologisch voordeel. Zowel de huidige mogelijkheden als de toekomstige mogelijkheden voor het gebied kennen een relatief grote verkeersaantrekkende werking. Daarbij is ook nog van belang dat de Nieuweweg reeds een hoge verkeersintensiteit kent, waardoor enige afname van verkeersbewegingen niet merkbaar zal zijn. Voor de te beoordelen objecten in cluster 1, 2 en 3 is er derhalve geen sprake van een planologisch nadeel, noch van een planologisch voordeel.



## Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de appartementen en grondgebonden woningen vind voor een groot deel plaats onder de opgetilde groene binnentuin. Een klein deel van de parkeerbehoefte is voorzien op het maaiveld. Binnen het plangebied wordt volledig voorzien in de geraamde parkeerbehoefte. In vergelijking met de maximale invulling van de huidige bestemming 'Bedrijf', is het niet de verwachting dat er sprake zal zijn van een (zodanige) toename van de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied dat gesproken kan worden van planologisch nadeel. Voor wat betreft parkeren is er dan ook geen sprake van een planologisch nadeliger situatie.

### 4.2.6 Situeringswaarde

Bij beoordeling van de situeringswaarde van een object dient gekeken te worden naar de ligging van het object in haar omgeving.

#### Cluster 1, 2 en 3

Het plangebied betreft een bedrijfslocatie in de noordwestelijke hoek van de wijk De Gelderse Blom. De directe omgeving van de te beoordelen objecten laat zich in hoofdzaak kenmerken als woongebied met enkele verspreid liggende (historische) bedrijvigheid. De situering van de objecten wordt in belangrijke mate bepaald door de ligging op korte afstand van gronden met een bedrijfsfunctie met bijbehorende bouw mogelijkheden. De beoogde wijziging leidt voor wat betreft gebruik tot een positieve wijziging van de situering nu het bedrijfsmatige gebruik wordt omgezet naar een woonfunctie. Het woongebruik is passend binnen de (woon)omgeving waarbinnen de te beoordelen objecten zijn gelegen en wordt bovendien als positiever ervaren in vergelijking met een intensief bedrijfsmatig gebruik. De aanwezigheid van dergelijke bedrijfsmatige gronden zal door een potentieel koper als een negatieve factor worden gezien bij het aankopen van een object.

Concluderend zal het karakter van de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, vanuit planologisch oogpunt bezien, op een positieve wijze worden beïnvloed voor de te beoordelen objecten in cluster 1, 2 en 3. Er is sprake van een voordelige wijziging.

## 4.3 Samenvatting

In de onderstaande tabel zijn de in dit hoofdstuk beoordeelde schadefactoren samengevat.

Schadefactoren	Gevolgen beoogde planologische situatie
Uitzicht	<i>Cluster 1:</i> Nadeel (Dagpauwooglaan 110, 112, 114, 118 en 120) en geen nadeel (Dagpauwooglaan 97 en 122, appartementen begane grond, 1 <sup>e</sup> , 2 <sup>e</sup> , en 3 <sup>e</sup> verdieping en Dagpauwooglaan 116). <i>Cluster 2:</i> Beperkt nadeel. <i>Cluster 3:</i> Nadeel (Nieuweweg 213) en geen nadeel (overige objecten cluster 3).
Privacy	<i>Cluster 1:</i> Nadeel (Dagpauwooglaan 110, 112, 114, 118 en 120), beperkt nadeel (Dagpauwooglaan 97 en 122, appartementen begane grond, 1 <sup>e</sup> , 2 <sup>e</sup> , en 3 <sup>e</sup> verdieping) en geen nadeel (Dagpauwooglaan 92, 100, 108 en 116). <i>Cluster 2:</i> Beperkt nadeel. <i>Cluster 3:</i> Nadeel (Nieuweweg 213) en beperkt nadeel (overige objecten cluster 3).



(Zon)lichttoetreding	<p><i>Cluster 1:</i> Beperkt nadeel (Dagpauwooglaan 110, 112, 114, 118 en 120) en geen nadeel (Dagpauwooglaan 97 en 122, appartementen begane grond, 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup>, en 3<sup>e</sup> verdieping en Dagpauwooglaan 116).</p> <p><i>Cluster 2:</i> Beperkt nadeel.</p> <p><i>Cluster 3:</i> Beperkt nadeel (Nieuweweg 229 en de gronden ten noorden hiervan) en geen nadeel (Nieuweweg 213 t/m 227).</p>
Milieukwaliteit	<i>Alle clusters:</i> Voordeel
Verkeer en parkeren	<i>Alle clusters:</i> Geen nadeel
Situeringswaarde	<i>Alle clusters:</i> Voordeel

*Samenvatting gevolgen beoogde planologische wijziging*

#### 4.4 Voordeelverrekening

Conform vaste jurisprudentie moet bij de beoordeling van een planschadeverzoek niet alleen worden gelet op de nadelen van een planologische mutatie, maar mag ook betekenis worden gehecht aan eventueel compenserende voordelen voortvloeiende uit diezelfde wijziging. Er dient bezien te worden of een aanvrager per saldo nadeel ondervindt van de planologische maatregel. Een taxatie van de waardevermindering respectievelijk waardevermindering is daarbij nodig. Uitzondering hierop vormen situaties waarbij de conclusie ook zonder die begroting voldoende inzichtelijk en overtuigend is (zie bijvoorbeeld uitspraak AbRS, 3 maart 2021, zaaknummer: 201907181/1/A2).

Ten aanzien van de objecten Dagpauwooglaan 92, 100, 108 en 116 is er sprake van een planologisch voordelige wijziging. Een verdere taxatieberekening is derhalve niet noodzakelijk. Voor de overige beoordeelde objecten is er met betrekking tot een aantal schadeaspecten sprake van een nadelige wijziging en met betrekking tot een aantal schadeaspecten sprake van een voordelige wijziging. Hoewel de voordelen ten gevolge van de planologische mutatie mogelijk opwegen tegen de nadelen, kan niet zondermeer worden gesteld dat door voordeelverrekening geen sprake is van planschade. Middels een taxatieberekening kan hiertoe duidelijkheid worden verkregen. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

#### 4.5 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van de objecten Dagpauwooglaan 92, 100, 108 en 116 sprake is van een voordelige wijziging. Er is dan ook geen sprake van waardevermindering welke op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking dient te komen. Ten aanzien van de overige beoordeelde objecten is voordeelverrekening aan de orde. Om de voordelen en de nadelen af te kunnen wegen is een taxatieberekening benodigd.



## 5 Taxatie

### 5.1 Inleiding

Ten aanzien van de overige beoordeelde objecten is geconcludeerd dat er deels sprake is van een voordelige wijziging en deels van een nadelige wijziging. Er is een taxatieberekening uitgevoerd om te bepalen of er sprake is van planschade en, indien van toepassing, wat de hoogte hiervan is.

Voor de waardebepaling is uitgegaan van de meest recente WOZ-waarde. Omdat de beoogde planologische maatregel nog niet in werking is getreden, is de peildatum die gehanteerd zal worden bij de beoordeling van een eventuele aanvraag om tegemoetkoming in planschade nog niet bekend.

Conform jurisprudentie kan een typologie van planschade naar zwaarte worden onderscheiden. Onderscheiden kan worden de situatie waarin sprake is van een lichte schade (1% tot 3%), die zich voordoet bij een geringe aantasting van enkele waardebestanddelen. Bij een sterkere aantasting van enkele waardebestanddelen dan wel bij een geringe aantasting van meerdere waardebestanddelen wordt gesproken van een middelmatige schade (4% tot 6%). Van een zware planschade is sprake als een redelijk denkend en handelend koopgegadigde de gevolgen van de planologische mutatie doorslaggevend zal laten zijn bij de koopbereidheid. Een schadevergoeding van 10% of meer komt weinig voor.

In artikel 6.2 Wro is bij indirecte planschade een forfaitair normaal maatschappelijk risico opgenomen van in ieder geval 2% van de waarde van een onroerende zaak en van het gedeerde inkomen. Eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door ontwikkelingen in de omgeving krijgen de schade slechts vergoed voor zover deze meer bedraagt dan minstens 2% van de waarde van hun onroerende zaak of van hun inkomen voorafgaand aan de planologische wijziging. Deze forfaitregeling geldt niet indien de planologische wijziging ziet op het eigen perceel van benadeelde (directe planschade).

Opgemerkt dient te worden dat het forfait van 2% geldt als een minimum. Er kan dus ook een hoger percentage worden vastgesteld. Een algemene trend is waar te nemen dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vaker aanneemt dat er een hoger percentage aan normaal maatschappelijk risico dient te worden toegepast dan het standaard-forfait van 2% (zie bijvoorbeeld uitspraak AbRS van 1 juli 2015 (zaaknummer: 201407170/1/A2). Dit geldt zeker wanneer er, zoals in de onderhavige situatie, sprake is van woningbouw op een inbreidingslocatie. De Afdeling overweegt dan het volgende:

*“Bij waardevermindering als gevolg van een normale maatschappelijk ontwikkeling, zoals woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, is een waardevermindering tot 5% van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten”*

In dit kader wordt verwezen naar uitspraken van de AbRS van 1 juli 2020 en 2 maart 2016 (zaaknummers 201904971/1/A2 en 201503512/1/A2).

In dit geval moet worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voor een groot deel in de lijn der verwachtingen lag. Ten eerste is daarbij van belang dat de ontwikkeling passend is binnen het beleid van de gemeente Veenendaal. In de Omgevingsvisie Veenendaal 2030 is ‘verdichting en



transformatie binnen de gemeentegrenzen' één van de speerpunten. Er staat aangegeven dat er woningbouwinitiatieven worden gerealiseerd met een doordachte mix van grondgebonden en gestapelde bebouwing. Grenzen aan hoogbouw worden onder andere gesteld door de gewenste woningbehoefte en afzetmarkt van woningen in combinatie met de ruimtelijke structuur en de relatie met de omgeving. In de Omgevingsvisie worden bewust geen maximale bouwhoogten (meer) genoemd. Hoge bebouwing ligt onder meer aan de entrees naar het centrum. Onderhavige locatie staat in de Omgevingsvisie specifiek benoemd (als 'wokplaza') met een indicatief aantal van 180 wooneenheden. Ook in de voorheen geldende Structuurvisie Veenendaal 2025 is het plangebied en de omgeving al aangewezen als een gebied waar juist wonen de meest geschikte functie is. De Structuurvisie Veenendaal 2025 voorzag overigens nog wel in maximale bouwhoogten voor nieuwe ontwikkelingen.

Ten tweede past de ontwikkeling naar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving. De nieuwe woonfunctie is passend binnen het karakter van het gebied en daarnaast bevindt zich in de directe omgeving al meer gestapelde bebouwing. Ook voor wat betreft de omvang kent het beoogde plan een duidelijke opbouw, waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met de ruimtelijke structuur van de omgeving. Het deel van het beoogde plan met tien bouwlagen wijkt, met uitzondering van de beoogde woontoren van maximaal 45 meter aan de 1<sup>e</sup> Melmseweg, wel af van de bouwhoogten in de directe omgeving.

Omdat de ontwikkeling grotendeels in de lijn der verwachting lag wordt een normaal maatschappelijk risico van 5% te hoog geacht. Een percentage van 4% normaal maatschappelijk risico wordt reëel geacht en als uitgangspunt genomen in deze planschaderisicoanalyse.

Aanvullend daarop geldt dat indirect ook rekening gehouden dient te worden met de Omgevingswet die vooralsnog op 1 januari 2022 in werking zal treden. In de schaderegeling van de Omgevingswet zal het huidige forfait van ten minste 2% worden gewijzigd naar een gefixeerd eigen risico van 4%. Het is te verwachten dat in de komende periode in de advisering op het gebied van planschade en in de rechtspraak rekening gehouden gaat worden met deze situatie.

## 5.2 Taxatieberekening

Planologisch nadeel kan alleen voor vergoeding in aanmerking komen wanneer dit op geld waardeerbaar is. In dit geval is voor de overige beoordeelde objecten aan de Daggauwooglaan, Vlindertuin en Nieuweweg, geconstateerd dat er ten aanzien van een aantal (schade)aspecten sprake is van een planologisch nadeel en ten aanzien van een aantal (schade)aspecten van een planologisch voordeel. Daarom zijn de voor- en nadelen tegen elkaar afgewogen en is voor deze objecten een inschatting gemaakt van de (procentuele) omvang van de schade ten opzichte van de waarde van de onroerende zaak.

Na zorgvuldige afweging is geconstateerd dat ten aanzien van alle overige beoordeelde objecten aan de Daggauwooglaan, Vlindertuin en Nieuweweg het planologisch voordeel dermate groot is, dat er per saldo geen sprake is van een planologisch nadelige wijziging die het normaal maatschappelijk risico van, in dit geval, 4% (zie paragraaf 5.1) zal overstijgen. Ten aanzien van deze objecten is er derhalve geen sprake van schade welke op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking zal komen. Er is geen specifieke taxatie uitgevoerd omdat deze conclusie ook zonder begroting voldoende inzichtelijk en overtuigend is.





### 5.3 Conclusie

De beoogde planologische wijziging heeft tot gevolg dat er voor wat betreft de overige beoordeelde objecten aan de Dagpauwooglaan, Vlindertuin en Nieuweweg sprake is van planschade en planbaten. De planbaten zijn in het onderhavige geval dermate groot dat er per saldo geen sprake is van planschade welke op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking zal komen.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat geen sprake is van voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade.



## 6 Vergoedbaarheid

### 6.1 Risicoaanvaarding

De schade moet voor rekening van verzoeker blijven als sprake is van risicoaanvaarding. Deze kan bestaan uit actieve of passieve risicoaanvaarding.

#### 6.1.1 Actieve risicoaanvaarding

Actieve risicoaanvaarding doet zich voor als de planologische schade voorzienbaar is op het moment van aankoop van het betreffende onroerend goed. Dit moet volgens jurisprudentie worden beoordeeld aan de hand van de vraag of ten tijde van de aankoop voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in de toekomst in ongunstige zin zou veranderen. Hierbij dient in ieder geval rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die ter openbare kennis zijn gebracht.

In deze planschaderisicoanalyse is geen rekening gehouden met het aspect actieve risicoaanvaarding. In de toekomst kunnen zich gebeurtenissen voordoen waardoor sprake is van actieve risicoaanvaarding. Op het moment dat er daadwerkelijk een verzoek wordt ingediend kan en moet worden uitgezocht of dit leidt tot actieve risicoaanvaarding.

In dit kader wordt wel gewezen op de Omgevingsvisie Veenendaal 2030. Het ontwerp van deze Omgevingsvisie heeft met ingang van 25 juni 2020 zes weken ter inzage gelegen. Zoals eerder aangegeven wordt de locatie Nieuweweg 222-226 hierin specifiek benoemd (als 'wokplaza') met daarbij een indicatief aantal wooneenheden. De Omgevingsvisie kan worden gezien als een concreet beleidsvoornemen. Derhalve is de beoogde ontwikkeling, in ieder geval gedeeltelijk, voorzienbaar vanaf het moment dat de Omgevingsvisie ter openbare kennis is gebracht. De Structuurvisie Veenendaal 2025 kan ons inziens niet worden aangemerkt als een dergelijk concreet beleidsvoornemen nu het plangebied op de Visiekaart niet is aangewezen als 'zoekgebied wonen'.

#### 6.1.2 Passieve risicoaanvaarding

Passieve risicoaanvaarding dient beoordeeld te worden wanneer er sprake is van schade als gevolg van een planologische wijziging op het eigen perceel. Dergelijke risicoaanvaarding is aan de orde wanneer een redelijk denkend en handelend eigenaar gedurende een voldoende lange periode, vanaf het moment dat bekend was dat deze planologische mogelijkheden in de toekomst in negatieve zin zouden kunnen veranderen, geen concrete poging heeft ondernomen tot het verwezenlijken van de tot dan toe onbenutte planologische mogelijkheden.

### 6.2 Anderszins verzekerd

Schade die (mogelijk) anderszins is verzekerd komt in het kader van planschade op grond van artikel 6.1 Wro eveneens niet voor vergoeding in aanmerking. Planschade wordt geacht anderszins verzekerd te zijn, indien in vergoeding van de planschade al deels of geheel op andere wijzen is voorzien. De schade kan anderszins verzekerd zijn door bijvoorbeeld een vergoeding door een derde of als een andere wettelijke regeling reeds voorziet in vergoeding van dezelfde schade. Het is geen vereiste dat de schade die 'voldoende anderszins is verzekerd' in geld wordt bepaald. Het is mogelijk dat de vergoeding van de schade anderszins is verzekerd in natura of door een grondtransactie, welke expliciet gericht is op compensatie van de schade. Het is hierbij denkbaar dat via een privaatrechtelijke overeenkomst de schade voldoende is verzekerd.



## 7 Conclusie

Op basis van de beoordeling van de beschikbare gegevens wordt geconcludeerd dat de beoogde wijziging voor de objecten Dagpauwooglaan 92, 100, 108 en 116 een planologisch voordeligere situatie tot gevolg heeft. Ten aanzien van de overige beoordeelde objecten aan de Dagpauwooglaan, Vlindertuin en Nieuweweg is voor wat betreft een aantal (schade)aspecten sprake van een voordelige wijziging en voor wat betreft een aantal (schade)aspecten van een nadelige wijziging.

De nadelige wijziging komt voort uit een afname van het uitzicht, een afname van de privacy en (enige) beperking van (zon)lichttoetreding. De beoogde planologische wijziging leidt echter eveneens tot een verbetering van de milieukwaliteit en van de situeringswaarde.

Op grond van voordeelverrekening is geconcludeerd dat de planbaten met betrekking tot de overige beoordeelde objecten aan de Dagpauwooglaan, Vlindertuin en Nieuweweg dermate groot zijn dat er per saldo geen sprake is van waardevermindering die het normaal maatschappelijk risico van, in dit geval, 4% zal overstijgen. Van voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade is geen sprake.

Concluderend leidt de beoogde wijziging voor de omliggende objecten niet tot voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade.





**KUBIEK**  
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117  
3904 JB Veenendaal  
T. 0318 – 50 56 37

I. [www.kubiek.nu](http://www.kubiek.nu)  
E. [info@kubiek.nu](mailto:info@kubiek.nu)