



### **Quickscan planschade**

In verband met het beoogde bestemmingsplan "Zelfbouwkavels  
Sloterweg locatie B"

# INHOUDSOPGAVE

<b>INLEIDING</b>	<b>2</b>
<b>1 ACHTERGROND ARTIKEL 6.1 WRO</b>	<b>2</b>
1.1 Wettelijk kader	2
1.2 Planologische vergelijking	3
1.3 Uitgangspunten	3
1.4 Ontvangen stukken	4
<b>2 BESCHRIJVING SITUATIE</b>	<b>4</b>
2.1 Plangebied	4
2.2 Onroerende zaken	4
<b>3 PLANOLOGISCHE REGIMES</b>	<b>5</b>
3.1 Vigerend planologisch regime: Bestemmingsplan "Sportpark Sloten"	5
3.2 Beoogd planologische regime:bestemmingsplan "Zelfbouwkavels Sloterweg locatie B"	7
<b>4 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING</b>	<b>15</b>
4.1 Planologische situatie	16
4.2 Ten noorden van het plangebied	17
4.3 Ten westen van plangebied	20
<b>5 VERGOEDBAARHEID</b>	<b>22</b>
5.1 Voorzienbaarheid	22
5.2 Normaal maatschappelijk risico	22
<b>6 WAARDERING PLANOLOGISCH NADEEL</b>	<b>23</b>
<b>7 EINDOORDEEL</b>	<b>23</b>

## Inleiding

Namens de gemeente Amsterdam heeft de heer mr. K. Vreeker op 2 maart 2017 aan Lodewijck Groep B.V. gevraagd om een quickscan planschade inventarisatie op te stellen in het kader van het beoogde bestemmingsplan “Zelfbouwkavels Sloterweg locatie B”. Dit bestemmingsplan is op 21 juni 2016 in ontwerp vastgesteld.

De vraag is of er planologisch nadeel, op basis van artikel 6.1 Wro, zal ontstaan voor de onroerende zaken rondom het plangebied op het moment dat het beoogde bestemmingsplan in werking zal treden. Aan de hand van deze quickscan worden de risico's van eventuele planschade in kaart gebracht.

## 1 Achtergrond artikel 6.1 Wro

### 1.1 Wettelijk kader

Artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt:

*Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.*

Ingevolge artikel 6.1 lid 2 Wro zijn als oorzaak voor planschade aangewezen:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;*
- b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;*
- c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
- d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
- e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
- f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
- g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.*

### 1.2 Planologische vergelijking

Bij een inhoudelijke beoordeling van een planschadeverzoek dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Het gaat derhalve niet om de feitelijke situatie, maar om hetgeen in planologische zin maximaal ingevuld kan worden. Indien een belanghebbende door het nieuwe planologische regime in een nadeligere positie is gebracht, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in planschade. Daarvoor zal de desbetreffende onroerende zaak dienen te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de nieuwe planologische mutatie in werking is getreden. Omdat bij deze risicoanalyse planschade de peildatum (datum van inwerkingtreding van de planologische wijziging) nog niet vaststaat, is uitgegaan van de datum van opstellen van deze analyse.

Bij planschade in de vermogenssfeer dient de schade geobjectiveerd te worden vastgesteld, dat wil zeggen dat de persoonlijke perceptie van de betreffende eigenaar van een onroerende zaak niet als uitgangspunt mag worden genomen, maar dat dient te worden onderzocht in hoeverre de vastgoedmarkt reageert op het geconstateerde planologisch nadeel.

Ingevolge artikel 6.1 Wro dient, in het geval er sprake is van planschade, te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van belanghebbende dient te blijven (bijvoorbeeld of sprake is van risicoaanvaarding en in welke mate kan worden gesproken van een normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2 Wro) of dat de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie/ruil met de initiatiefnemer).

### 1.3 Uitgangspunten

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de onroerende zaken in de directe omgeving van het plangebied, deze indicatie mogelijk tot uitdrukking wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat een schadebeoordelingscommissie in haar onafhankelijke beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de thans bestaande jurisprudentie, welke op sommige onderdelen sterk in ontwikkeling is. Voorts zijn de in deze analyse onderzochte percelen/objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en/of luchtfoto's gebruikt en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de bepaling van de uitgangswaarden. Ten slotte heeft de beoordeling plaatsgevonden aan de hand van opgave door de gemeente. Eventuele wijzigingen in omvang en de ontwikkeling kan leiden tot andere resultaten van dit onderzoek.

### 1.4 Ontvangen stukken

Voor deze risicoanalyse is uitgegaan van de volgende door de gemeente toegestuurde informatie:

- Van toepassing zijnde gegevens van het vigerende bestemmingsplan "Sportpark Sloten";
- Van toepassing zijnde gegevens van het ontwerpbestemmingsplan "Zelfbouwkavels Sloterweg locatie B";
- Kadastrale tekeningen en berichten;
- Luchtfoto's.

## 2 Beschrijving situatie

### 2.1 Plangebied

Het plangebied betreft het bestaande parkeerterrein dat gelegen is tussen de Sloterweg aan de noord- en westzijde en het sportpark Sloten aan de zuidzijde van het plangebied.



Afbeelding 1. Situering plangebied in directe omgeving

### 2.2 Onroerende zaken

De eigenaren van omliggende onroerende zaken worden, op het moment van inwerkingtreding van de planologische wijziging, aangemerkt als belanghebbenden bij een aanvraag om tegemoetkoming in eventuele planschade op voet van artikel 6.1 Wro.

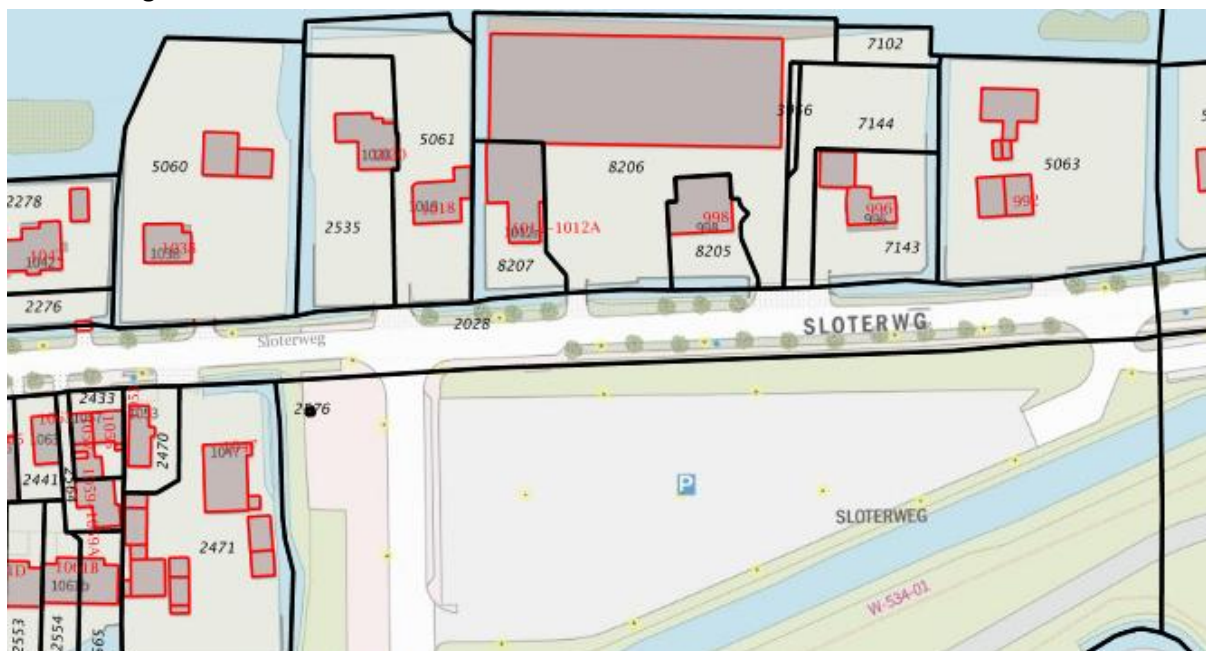
Rondom het plangebied zijn diverse onroerende zaken gelegen die in de directe invloedssfeer van de beoogde planologische wijziging gesitueerd zijn.

Ten noorden van het plangebied:

- Sloterweg 992/994;
- Sloterweg 996;
- Sloterweg 998;
- Sloterweg 1012;
- Sloterweg 1018.

Ten westen van het plangebied:

- Sloterweg 1047.



Afbeelding 2. Situering onroerende aken in directe invloedssfeer

Overige objecten die niet direct aan het plangebied grenzen, vallen gelet op de afstand, situering en planologische mogelijkheden van de tussenliggende gronden, buiten de invloedssfeer van de onderhavige planologische ontwikkeling. Ook kan het zo zijn dat bij deze objecten de mogelijke schadefactoren zo laag liggen, dat deze zeker binnen het drempelbedrag van 2% normaal maatschappelijk risico vallen.

### 3 Planologische regimes

In dit hoofdstuk worden de planologische regimes behandeld. In eerste instantie wordt de vigerende planologische situatie behandeld. Vervolgens zal ingezoomd worden op het beoogde planologische regime.

#### 3.1 Vigerend planologisch regime: Bestemmingsplan "Sportpark Sloten"

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan "Sportpark Sloten". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 19 februari 2014.





Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Sportpark Sloten" met aanduiding plangebied

Krachtens dit bestemmingsplan hebben de gronden vallend binnenhet plangebied de bestemming 'Verkeer' en 'Groen'. In het navolgende zullen de relevante regels behorende bij deze bestemming opgenomen worden.

### De bestemming 'Groen' (artikel 3)

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- fiets- en voetpaden;
- kunstobjecten;
- natuurvriendelijke oevers;
- ecologische verbindingzones;
- nutsvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- water;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

alsmede voor:

- verkeersareaal ter plaatse van de aanduiding 'verkeer'.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mogen slechts overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

### 3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- maximum bebouwingspercentage: 2% van het bestemmingsvlak;
- maximum bouwhoogte: 6 meter.

## De bestemming ‘Verkeer’ (artikel 5)

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verkeersareaal;
- fiets- en voetpaden;
- fietsparkeervoorzieningen;
- ongebouwde parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- bruggen;
- groenvoorzieningen;
- water;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mogen slechts overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

#### 5.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- maximum bouwhoogte: 10 meter.

## 3.2 Beoogd planologische regime:bestemmingsplan “Zelfbouwkavels Sloterweg locatie B”

De gemeente Amsterdam wil langs de Sloterweg op drie locaties woningen mogelijk maken, waarbij realisatie d.m.v. zelfbouw plaats zal vinden. Op 30 september 2015 heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze zelfbouwlocaties vastgesteld. Het beoogde bestemmingsplan “Zelfbouwkavels Sloterweg locatie B” betreft één van deze locaties en ziet op het bestaande parkeerterrein gelegen tussen de Anderlechtlaan en de ingang tot het sportpark Sloten.





Afbeelding 4. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Zelfbouwkavels Sloterweg locatie B"

Momenteel is een ontwerp van het beoogde bestemmingsplan vastgesteld. In dit ontwerpplan krijgen de gronden van het onderhavige plangebied hoofdzakelijk de bestemming 'Wonen', maar ook 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. In het navolgende zijn de meest relevante bepalingen van de beoogde bestemmingen weergegeven, zoals opgenomen in het ontwerpplan.

### Bestemming 'Groen' (artikel 3)

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bomenrij;
- b. groen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. houtsingel;
- f. houtwal;
- g. park;
- h. openbare ruimte;
- i. water;
- j. voet- en fietspaden;
- k. straatmeubilair;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

#### 3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### 3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 2 meter.

### Bestemming 'Verkeer' (Artikel 4)

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen;
- d. parkeren, parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- e. verkeersareaal;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. fietsparkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. water;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder gemalen.  
met de daarbij behorende
- l. lichtmasten m. taluds;
- n. bermen en beplanting en overige groenvoorzieningen;
- o. geluid- en luchtschermen;
- p. waterlopen;
- q. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- r. straatmeubilair;
- s. ondergrondse afvalcontainers;
- t. ondergrondse infrastructuur;
- u. nutsvoorzieningen;
- v. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen;

#### 4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximale bouwhoogte: 10 meter;
- b. maximale bebouwingsoppervlakte : 10 m<sup>2</sup>.

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 Bouwregels ten behoeve van lichtmasten, geluidschermen en bruggen.

**Bestemming 'Water' (artikel 5)**

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bruggen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. platieken;
- f. civieltechnische kunstwerken;
- g. oeververbindingen;
- h. natuurvriendelijke oevers en ecologische verbindingzones.

## 5.2 Bouwregels

Binnen de in artikel 5.1 genoemde gronden mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

## 5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte; 3 meter.

## 5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 5.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

## 5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. gebruik als ligplaats.

**Bestemming 'Wonen' (Artikel 6)**

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bergingen en overige nevenruimten;
- c. short stay;
- d. ruimten ten behoeve van uitoefening van huisgebonden beroepen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. fietsvoorzieningen;
- g. tuin; h. verblijfsgebied;
- i. verkeersareaal;
- j. water, oeververbindingen, gebouwde terrassen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. bruggen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. erven;

## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 Algemeen

Op en onder de in de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

### 6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. tenzij anders op de verbeelding aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak niet meer dan één,
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen maximaal het op verbeelding aangegeven aantal;
- d. tenzij anders op de verbeelding aangegeven, bedraagt het maximum bebouwd oppervlak 125 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw,
- e. ter plaatse van aanduiding 'maximaal bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)' bedraagt het maximum bebouwd oppervlak per hoofdgebouw het op de verbeelding opgenomen oppervlak;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' geldt de maximum goot- en bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven;
- g. uitsluitend het bouwen van vrijstaande woningen is toegestaan, tenzij op de verbeelding de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' is aangebracht, in welk geval woningen aaneengebouwd dienen te worden;
- h. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden georiënteerd op de op de verbeelding opgenomen figuur "gevellijn".
- i. het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van minimaal één geluidsluwe zijde.
- j. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient de naar de Anderlechtlaan gekeerde deel van de gevel van een hoofdgebouw vanaf de tweede bouwlaag als dove gevel uitgevoerd te worden;
- k. er zijn geen kelders en souterrains toegestaan;
- l. hoofdgebouwen moeten voorzien zijn van een kap;
- m. het is niet toegestaan om hoofdgebouwen te voorzien van een lessenaarsdak;
- n. de kaprichting is haaks op of evenwijdig aan de Sloterweg.

### 6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied gebouwd te worden;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen op minimaal 1 meter vanaf de erfgrrens gebouwd te worden;
- d. de goothoogte van losstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter;
- e. de bouwhoogte van losstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter;
- f. bijbehorende bouwwerken, buiten het bouwvlak, dienen op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd te worden.

### 6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximale bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied, danwel in het achtererfgebied grenzend aan de openbare weg: 1 meter;
- b. maximale bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

### 6.3 Specifieke gebruiksregels 6.3.1 Parkeren

- a. per woning dienen op eigen terrein minimaal twee parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

## Bestemming 'Groen' (artikel 3)

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bomenrij;
- groen;
- speelvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- houtsingel;
- houtwal;
- park;
- openbare ruimte;
- water;
- voet- en fietspaden;
- straatmeubilair;
- nutsvoorzieningen;
- overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

### 3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### 3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- maximum bouwhoogte: 2 meter.

## Bestemming 'Verkeer' (artikel 4)

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- straten en wegen;
- voet- en fietspaden;
- kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen;
- parkeren, parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- verkeersareaal;
- nutsvoorzieningen;
- fietsparkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;

- water;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder gemalen.

met de daarbij behorende

- lichtmasten
- taluds;
- bermen en beplanting en overige groenvoorzieningen;
- geluid- en luchtschermen;
- waterlopen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- straatmeubilair;
- ondergrondse afvalcontainers;
- ondergrondse infrastructuur;
- nutsvoorzieningen;
- andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen;

#### 4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- maximale bouwhoogte: 10 meter;
- maximale bebouwingsoppervlakte : 10 m<sup>2</sup>.

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 bouwregels ten behoeve van lichtmasten, geluidschermen en bruggen.

### **Bestemming 'Water' (artikel 5)**

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- water;
- voet- en fietspaden;
- bruggen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- platieken;
- civieltechnische kunstwerken;
- oeververbindingen;
- natuurvriendelijke oevers en ecologische verbindingzones.

#### 5.2 Bouwregels

Binnen de in artikel 5.1 genoemde gronden mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

##### 5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- maximum bouwhoogte; 3 meter.

#### 5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 5.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:



### 5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- gebruik als ligplaats.

## Bestemming 'Wonen'(artikel 6)

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- bergingen en overige nevenruimten;
- short stay;
- ruimten ten behoeve van uitoefening van huisgebonden beroepen;
- parkeervoorzieningen;
- fietsvoorzieningen;
- tuin;
- verblijfsgebied;
- verkeersareaal;
- water, oeververbindingen, gebouwde terrassen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- bruggen;
- nutsvoorzieningen;
- erven;

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

Op en onder de in de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

#### 6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- tenzij anders op de verbeelding aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak niet meer dan één,
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen maximaal het op verbeelding aangegeven aantal;
- tenzij anders op de verbeelding aangegeven, bedraagt het maximum bebouwd oppervlak 125 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw,
- ter plaatse van aanduiding 'maximaal bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)' bedraagt het maximum bebouwd oppervlak per hoofdgebouw het op de verbeelding opgenomen oppervlak;
- ter plaatse van de aanduiding maximum goot- en bouwhoogte (m)' geldt de maximum goot- en bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven;
- uitsluitend het bouwen van vrijstaande woningen is toegestaan, tenzij op de verbeelding de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' is aangebracht, in welk geval woningen aaneengebouwd dienen te worden;

- het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van minimaal één geluidsluwe zijde.
- ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient de naar de Anderlechtlaan gekeerde deel van de gevel van een hoofdgebouw vanaf de tweede bouwlaag als dove gevel uitgevoerd te worden;
- er zijn geen kelders en souterrains toegestaan;
- hoofdgebouwen moeten voorzien zijn van een kap;
- het is niet toegestaan om hoofdgebouwen te voorzien van een lessenaarsdak;
- de kaprichting is haaks op of evenwijdig aan de Sloterweg.

#### 6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied gebouwd te worden;
- bijbehorende bouwwerken dienen op minimaal 1 meter vanaf de erfgrrens gebouwd te worden;
- de goothoogte van losstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter;
- de bouwhoogte van losstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 9 meter;
- bijbehorende bouwwerken, buiten het bouwvlak, dienen op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd te worden.

#### 6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- maximale bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied, danwel in het achtererfgebied grenzend aan de openbare weg: 1 meter;
- maximale bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

#### 6.3.1 Parkeren

- per woning dienen op eigen terrein minimaal twee parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

## 4 Planologische vergelijking

Ter beantwoording van de vraag of er sprake is van een planologische verslechtering, wordt een vaste methode gehanteerd: de zogenoemde planologische vergelijking. Er dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de opeenvolgende juridische regimes. Dat wil zeggen een vergelijking tussen de nieuwe (beoogde) planologische maatregel en het planologische regime dat thans geldt.

Een belanghebbende kan in een planologisch nadeliger positie komen te verkeren wanneer de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden die op basis van het nieuwe planologische regime zijn vastgesteld, nadeliger zijn, dan de mogelijkheden die op basis van het vigerende planologisch regime maximaal zijn toegestaan. Het effect van de wijziging in bouw- en gebruiksmogelijkheden, in de directe omgeving van de onroerende zaak, kunnen dan negatief zijn. Als gevolg hiervan kan een belanghebbende van een onroerende zaak nadeel ondervinden vanwege de aantasting van het woon- en leefklimaat, hierbij kan gedacht worden aan de klassieke schadefactoren; aantasting van de privacy, toename van hinder, beperking van het uitzicht of toename van verkeersbewegingen.

Dergelijke nadelige wijzigingen kunnen eveneens een nadelig effect hebben op de waarde van een onroerende zaak. Bij deze schadecategorie spreekt men van indirecte schade omdat de waardevermindering van de onroerende zaak het gevolg is van een planologische wijziging afkomstig van andere gronden in de directe omgeving van de onroerende zaak.

Opgemerkt wordt dat een geobjectiveerde vergelijking dient te worden gemaakt. Subjectieve elementen, zoals een negatieve gevoelswaarde bij een bestemming, spelen bij de vergelijking geen rol. Het is derhalve niet relevant of vanuit een subjectieve beleving van een eigenaar sprake is van, voor vergoeding in aanmerking komende, schade, maar of, gezien vanuit de positie van een *redelijk denkend en handelend koper*, objectief gezien in ruimtelijk opzicht een nadelige invloed uitgaat op een onroerende zaak. Bij de beoordeling of sprake is van een planologisch nadeligere situatie ten gevolge van een planologische wijziging, zijn voorts slechts ruimtelijke gevolgen relevant. In het navolgende zal worden bezien of en welke in de jurisprudentie erkende schadefactoren een mogelijk nadelig effect hebben op de waarde van de onroerende zaken.

#### 4.1 Planologische situatie

##### Huidige situatie

In het kader van deze risicoanalyse dient als uitgangspunt te worden genomen het bestemmingsplan “Sportpark-Sloten”. Ingevolge dit plan hebben de gronden van het beoogde plangebied de bestemming ‘Verkeer’ en ‘Groen’. De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersareaal, fiets- en voetpaden, fietsparkeervoorzieningen, ongebouwde parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, bruggen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwing kan enkel opgericht worden in de vorm van overige bouwwerken tot een hoogte van maximaal 10 meter. Krachtens artikel 1 dient onder overige bouwwerken te worden verstaan: een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Het meest zuidelijk gedeelte van het plangebied heeft thans de bestemming ‘Groen’ en deze strook grond is bestemd voor groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, kunstobjecten, natuurvriendelijke oevers, ecologische verbindingzones, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken tot een hoogte van 6 meter worden opgericht.

##### Toekomstige situatie

Met het beoogde bestemmingsplan wordt een nieuwe woonbuurt planologisch mogelijk gemaakt. Het nieuwe regime maakt in totaal 11 woningen mogelijk. De woningen zullen worden verdeeld over diverse bouwvlakken en zullen bestaan uit half vrijstaande en vrijstaande woningen. De woningen mogen een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter hebben, behoudens de woningen in de tweede lijn gezien vanaf de Sloterweg alwaar de woningen een goothoogte van 5 meter mogen krijgen. Elk hoofdgebouw mag een maximum bebouwd oppervlakte hebben van 100m<sup>2</sup> tot 150 m<sup>2</sup>.

De woonbuurt zal op drie punten omsloten worden op de bestaande Sloterplasweg. Voorts krijgen de gronden de bestemming ‘Groen’, bestemd voor een bomenrij, park, groenvoorzieningen, maar ook speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en straatmeubilair. Ook heeft een deel van het plangebied de bestemming ‘Water’, alwaar de gronden gebruikt kunnen worden voor onder andere water, voet- en fietspaden, bruggen en oeververbindingen.

#### 4.2 Ten noorden van het plangebied

Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Sloterweg, zijn verschillende woningen gesitueerd, plaatselijk bekend als Sloterweg 992 t/m 1018 (even). De woningen op deze percelen zijn met de voorgevel richting het plangebied gesitueerd. Enkele woningen hebben een bedrijf aan huis. De percelen hebben echter wel de bestemming ‘Wonen’ en bij enkele percelen is een bedrijf op het achterste gedeelte van het perceel toegestaan. Voor wat betreft de aanwezige bedrijven op de percelen dient opgemerkt te worden dat klassieke schadefactoren als privacy en uitzicht geen rol spelen bij bedrijf onroerend goed. Aangezien de woningen op de percelen niet als bedrijfswoningen zijn bestemd en een reguliere woonbestemming hebben, zullen de woningen als zelfstandige woningen worden beoordeeld.

In de huidige planologische situatie kunnen de bewoners van de woningen in de meest nadelige situatie geconfronteerd worden met een groot parkeerterrein ten behoeve van diverse sportaccommodaties op het terrein van Sportpark Sloten.

#### Bouwmogelijkheden

Ten aanzien van het **uitzicht** wordt als volgt overwogen. Zoals reeds aangegeven zijn de onderhavige woningen met de voorgevel en voortuin richting het plangebied gesitueerd. In de huidige planologische situatie kunnen de bewoners aan de directe overzijde van de Sloterweg, op circa 23 meter van de voorgevels, geconfronteerd worden met overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hoogte van 10m. Gedacht kan worden aan overkappingen met aan een zijde een wand (in de jurisprudentie als een bouwwerk geen gebouw zijnde gekwalificeerd). Maar ook aan een gesloten omheining ten behoeve van het parkeerterrein. Er kan derhalve in de huidige planologische situatie, bezien vanuit de onderhavige woningen, geen sprake zijn van een vrij en weids uitzicht.

Als gevolg van de planologische wijziging zullen op gelijke afstand de gronden de bestemming ‘Groen’ en vervolgens ‘Water’ krijgen. Binnen de toekomstige bestemming ‘Groen’ zijn slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde tot 2 meter hoog toegestaan.

Bebouwing, in de vorm van een hoofdgebouw, wordt pas mogelijk op een gemiddelde afstand van circa 38 tot 42 meter (gemeten van gevel tot gevel). De beoogde woningen aan de Sloterweg kunnen een goothoogte van maximaal 7 meter een bouwhoogte van maximaal 11 meter krijgen. Ook kunnen bijgebouwen opgericht worden.

Bezien vanaf de onderhavige woningen zal de strook grond met de bestemming ‘Groen’ en ‘Water’, circa 10 meter breed, een positiever effect hebben op het uitzicht.

De bebouwingsmogelijkheden in het gebied zullen wel toenemen, echter op een grotere afstand. Maar van een hoogwaardig kwalitatief vrij en weids uitzicht is in de huidige planologische situatie

geen sprake. Bovendien wordt opgemerkt dat het parkeerterrein in de huidige planologische situatie reeds gesloten bebouwing mogelijk is op een gemiddelde afstand van circa 23 meter van de gevels (aan de directe overzijde van de Sloterweg). Ten aanzien van het aspect uitzicht zal dan ook geen sprake zijn van planologisch nadelige situatie.

Ten aanzien van **dag- en zonlichttoetreding** wordt overwogen dat er geen sprake zal zijn van een planologisch nadelige situatie voor de onderhavige percelen. Dit in verband met de afstand en situering van de nieuwe bouwvlakken waarbinnen woningen opgericht kunnen worden.

#### *Gebruiksmogelijkheden*

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden wordt overwogen dat in de huidige planologische situatie de gebruiksmogelijkheden als intensief gekwalificeerd kunnen worden. Een parkeerterrein van een dergelijk omvang, nabij een grote sportaccommodatie kan gedurende de gehele dag en ook in de avonden en weekenden intensief gebruikt worden.

In de toekomstige situatie zal aan de voorzijde van de woningen een woonbuurt van maximaal 11 woningen planologisch mogelijk gemaakt worden. Gelet op de geprojecteerde bouwvlakken en de situering van de voorgevels van de nieuwbouwwoningen richting de Sloterweg zullen de achtertuinen van de nieuwbouwwoningen niet georiënteerd worden richting de bestaande woningen. Voorts is belangrijk om op te merken dat op de tussenliggende gronden (tussen de onderhavige percelen en de toekomstige bouwvlakken) een doorgaande weg gesitueerd is en bovendien een groenstrook met de bestemming ‘Groen’ en een strook grond met de bestemming ‘water’ planologisch mogelijk worden gemaakt, daar waar in de huidige situatie deze stroken grond een verkeersbestemming hebben en derhalve gebruikt kunnen worden voor parkeerdoeleinden.

Betreffende het aspect **licht- en geluidhinder** dient het volgende betrokken te worden. De huidige planologische bestemming neemt met zich mee dat er momenteel, bij een maximale invulling van de planologische gebruiksmogelijkheden, een sterke mate van hinder aanwezig kan zijn. Hierbij kan gedacht worden aan hinder in de vorm van stankhinder vanwege de grote verkeersintensiteit van het parkeerterrein en gemotoriseerde voertuigen die continu af- en aanrijden. Maar ook dient gedacht te worden aan licht- en geluidhinder. Nu het parkeerterrein op korte afstand van de percelen mogelijk is kunnen grote verlichtingsarmaturen, ten behoeve van een groot parkeerterrein, op korte afstand van de perceelgrenzen worden opgericht, namelijk aan de directe overzijde van de Sloterweg. Ook kan een sterke vorm van lichthinder ontstaan vanwege af- en aanrijdend verkeer en inschijnende koplampen in de woningen. Daarbij wordt opgemerkt dat niet kan worden uitgesloten dat de uitrit van het parkeerterrein recht tegenover de gevels van de onderhavige woningen mogelijk is. Bij een parkeerterrein als de onderhavige is geluidhinder in de vorm van parkeerhinder van voertuigen, dichtslaan deuren en geluidhinder van bezoeker van de sportaccommodaties ook reëel.

Met permanente bewoning, in de vorm van grondgebonden woningen, hangt ook een zekere vorm van geluidhinder samen. Weliswaar is het gebruik dat samenhangt met bewoning ook intensief, doch het maximum aantal woningen in het plangebied is planologisch beperkt tot 11 woningen. Er zal

derhalve een minder intensief gebruik van de gronden plaatsvinden, waardoor minder geluidhinder te verwachten valt. De beoogde woningen zullen bovendien in de toekomstige situatie met de voorgevel richting de onderhavige woningen gesitueerd worden (en derhalve niet met de achtertuinen). Ten aanzien van het aspect hinder zal eerder sprake zijn van een planologisch voordelige situatie binnen deze planvergelijking.

In het huidige planologische regime kunnen de gronden op een afstand van circa 10 meter van de perceelgrenzen ingericht worden voor parkeerdoeleinden. Inkijk vanaf maaiveldniveau van bezoekers van de sportaccommodaties die parkeren op het parkeerterrein is thans ook mogelijk. Ook hebben de bewoners van de percelen reeds inkijk te dulden van passanten op de Sloterweg. In de toekomstige situatie zal met de komst van een groenstrook een soortgelijke inkijk van passanten vanaf maaiveldniveau mogelijk zijn.

De afstand tussen de gevels van de woningen en de geprojecteerde bouwvlakken waar woningen kunnen worden opgericht is ca. 40 meter. Aangezien de geprojecteerde woningen diverse woonlagen zullen hebben zal inkijk vanaf de hoger gelegen verdiepingen, in de voortuinen van de huidige bewoners, aan de Sloterweg mogelijk worden. Onder de huidige situatie zijn gebouwen op soortgelijke afstand niet toegestaan en is derhalve inkijk vanuit gebouwen niet mogelijk. In de toekomstige situatie zal derhalve inkijk in permanente vorm mogelijk worden. Inkijk in de woningen wordt door de afstand in mindere mate aannemelijk geacht, maar niet uitgesloten. Als gevolg van de beoogde planologische wijziging zal er voor de woningen een beperkt nadelige situatie ontstaan ten aanzien van de **privacy**.

Inzake de schadefactoren **verkeer- en parkeerhinder** wordt het volgende betrokken. De nieuwe woonbuurt zal ontsloten worden aan de Sloterweg. Aan de zijde van de woningen aan de Sloterweg zijn drie ontsluitingswegen geprojecteerd. Binnen het plangebied worden maximaal 11 woningen gerealiseerd, waardoor het aantal verkeersbewegingen beperkt blijft tot 11 gezinnen. In de huidige planologische situatie kan het gehele gebied ingericht worden als parkeerterrein. De ontsluiting van het parkeerterrein kan plaats vinden op dezelfde locaties als de geprojecteerde ontsluitingswegen voor de nieuwe woonbuurt. Het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige planologische situatie zal aanzienlijk kleiner zijn, waardoor veeleerder sprake zal zijn van een planologisch voordelige situatie nu de bewoners van de onderhavige woningen een afname van verkeersbewegingen nabij hun perceel zullen ervaren. Ook zal de beoogde wijziging geen nadelig effect hebben op de **parkeerdruk** in de Sloterweg. Niet alleen zal binnen de toekomstige woonbuurt voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied, maar ook wordt opgemerkt dat de huidige bewoners aan de overzijde van de Sloterweg voldoende parkeergelegenheid hebben op hun eigen percelen, waardoor uitsluitend op eigen gronden wordt geparkeerd.

De woningen aan de Sloterweg zijn met de voorzijde georiënteerd op een groot parkeerterrein ten behoeve van sportaccommodaties. In de nieuwe planologische situatie zal het gebied transformeren naar een meer bebouwde omgeving met vrijstaande en half vrijstaande woningen. Aangezien aan weerszijden van de Sloterweg vrijstaande en half vrijstaande woningen gesitueerd zijn, is de beoogde planologische wijziging meer passen in de direct omgeving. Als gevolg van de planologische wijziging



zal derhalve geen sprake zijn van een verminderde situering van de woningen. De toekomstige woonbuurt, met enkel vrijstaande en half vrijstaande woningen met groenstrook en waterbestemming, zal veel meer passend worden geacht in de directe woonomgeving en derhalve een licht positief effect hebben op de **situeringwaarde** van de woningen.

#### Deelconclusie

Het voorgaande overwegende dient geconcludeerd te worden dat als direct gevolg van de inwerkingtreding van het beoogde bestemmingsplan er sprake zal zijn van een beperkt planologisch nadelige situatie, ten aanzien van de schadefactor privacy. Daarentegen zal er sprake zijn van een planologisch voordelige situatie ten aanzien van de factoren licht- en geluidhinder en verkeer- en parkeerhinder. Bovendien zal sprake zijn van een verbeterde situering van de woningen.

In artikel 6.1.3.4 lid 2 Bro is bepaald dat bij de bepaling van de hoogte van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro tevens het voordeel van de schadeoorzaak in aanmerking genomen dient te worden. Deze voordeelverrekening kan plaatsvinden aangezien sprake is van zowel planologisch voordeel als planologisch nadeel vanwege één en hetzelfde planologisch regime.

Per saldo zal het planologisch nadeel daarom zeker onder het minimum wettelijk forfait van 2 % normaal maatschappelijk risico vallen.

#### 4.3 Ten westen van plangebied

Direct ten westen van het plangebied is het perceel Sloterweg 1047 gesitueerd dit perceel heeft de bestemming ‘Wonen’ en een klein deel van westelijke gedeelte van het perceel heeft tevens de functieaanduiding ‘Bedrijf’. Nabij het bedrijf zijn reeds diverse woningen aanwezig.

De woning op het perceel Sloterweg 1047 is met de zijgevel richting het plangebied gesitueerd. Het plangebied grenst direct aan de oostelijk perceelgrens. In de huidige planologische situatie hebben de gronden direct grenzend aan het onderhavige perceel de bestemming ‘Verkeer’.

Zoals in de vorige paragraaf overwogen, is het thans planologisch mogelijk om een groot parkeerterrein aan te leggen binnen het plangebied. In de nieuwe planologische situatie zullen de gronden direct ten oosten van het perceel de bestemming ‘Groen’ krijgen, deze strook is circa 25 meter breed en wordt onderbroken door een strook met de bestemming ‘Verkeer’ (toegangsweg naar het sportpark). Het op kortste afstand gesitueerde bouwvlak is op een afstand van circa 36 meter van de perceelgrens. De afstand tot de zijgevel van de woning is circa 45 meter.

#### Bouwmogelijkheden

In de zijgevel van de woning zijn enkele kleine gevelopeningen aanwezig, waar vanuit direct zicht is op het plangebied. In de huidige situatie kunnen de bewoners geen aanspraak maken op een vrij uitzicht richting het plangebied. Het is immers mogelijk dat op het direct naastgelegen perceel een keerwand ten behoeve van het parkeerterrein kan worden opgericht tot een hoogte van 10 meter. In de nieuwe planologische situatie krijgen de gronden direct grenzen aan het perceel de bestemming ‘Groen’ en mogen binnen deze bestemming enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht tot een hoogte van 2 meter. Bebouwing in de vorm van hoofdgebouwen is pas mogelijk op

een afstand van circa 45 meter van de oostelijke perceelsgrens van onderhavig perceel. Van een planologisch nadelige situatie ten aanzien van het uitzicht zal derhalve geen sprake zijn. Ten aanzien van het aspect dag- en zonlichttoetreding wordt overwogen dat de bebouwing op korte afstand een stuk lager opgericht kan worden, waardoor veel eerder sprake is van een planologisch voordelige situatie.

#### Gebruiksmogelijkheden

In de toekomstige situatie krijgen de gronden direct ten oosten van het perceel de bestemming 'Groen'. De groenstrook heeft in de regel een extensief gebruik. Weliswaar kunnen ook speelvoorzieningen opgericht worden binnen de toekomstige bestemming 'Groen', maar ook binnen de huidige bestemming 'Verkeer' zijn speelvoorzieningen mogelijk.

In de toekomstige planologische situatie zal er sprake zijn van planologisch voordelige situatie ten aanzien van het aspect hinder. In de huidige situatie kan de parkeerplaats direct tegen de perceelsgrens van de woning worden ingericht. Hinder in de vorm van stankhinder, maar ook licht- en geluidhinder zal in de huidige planologische situatie meer aanwezig zijn. De toekomstige woonbuurt wordt planologisch mogelijk gemaakt op een afstand van circa 35 meter van de perceelsgrens. De tussengelegen gronden krijgen een extensieve bestemming en de groenbestemming zal als buffer kunnen fungeren.

Ten aanzien van de privacy wordt wel een licht nadeel aangenomen. In de toekomstige situatie wordt permanente inkijk mogelijk vanuit de woningen op het perceel, die op afstand van circa 45 meter. Noemenswaardige inkijk in de woning wordt op deze afstand echter niet aannemelijk geacht. Daarbij wordt wel aangetekend dat ook in de huidige situatie inkijk op het perceel (zij en voortuin) mogelijk is, maar dit is echter enkel vanaf maaiveldniveau.

Ook zal minder verkeershinder ondervonden worden nu in de toekomstige planologische situatie de gronden niet meer kunnen worden gebruikt voor grootschalige parkeerdoeleinden.

Tot slot heeft de transformatie van de direct aangrenzende gronden van de bestemming 'Verkeer' naar 'Groen' en 'Water' een positiever effect op de situeringswaarde van het perceel. Met name de mogelijkheid voor het realiseren van een parkeerterrein tegen de perceelsgrens aan doet in de huidige planologische situatie afbreuk aan de situeringswaarde van het perceel.

#### Deelconclusie

Het voorgaandeoverwegende dient ook bij onderhavig pand geconstateerd te worden dat geen sprake zal zijn van een zeer licht planologisch nadeel dat niet boven het minimum wettelijk forfait van 2% zal komen. Temeer nu er ook sprake zal zijn van planologisch voordeel nu de direct aangrenzende gronden de bestemming 'Groen' en 'Water' zullen krijgen, wat een positief effect heeft op de situeringswaarde, en de hinderfactoren.

## 5 Vergoedbaarheid

### 5.1 Voorzienbaarheid

Ingevolge artikel 6.3 Wro moet het college van burgemeester en wethouders bij hun beslissing op een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak betrekken en daarmee de vraag of aanvrager actief het risico heeft aanvaard dat de planologische situatie in zijn nadeel zou kunnen wijzigen.

Bij voorzienbaarheid gaat het om de vraag of ten tijde van de aankoop van een onroerende zaak voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in nadelig opzicht zou veranderen, waarbij rekening moet worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die bekend zijn gemaakt. De peildatum voor aankoop is het moment dat een persoon zich daadwerkelijk tot de koop heeft verplicht, in veel gevallen bij het tekenen van een koopovereenkomst.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat voorzienbaarheid kan voortvloeien uit diverse (planologische) stukken. Het kan derhalve gaan om plannen, visies of beleidsnota's. Voorzienbaarheid kan ook voortvloeien uit een voorbereidingsbesluit, uit vrijstellings-, ontheffings- of afwijkingsbesluiten of uit een wijzigingsbevoegdheid in het oude bestemmingsplan, maar ook uit correspondentie van een bevoegd bestuursorgaan of uit verslagen van openbare raadsvergaderingen. Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen is het van belang dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, waarbij niet is vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft. Van een redelijk denkend en handelend koper mag verwacht worden dat hij bij de gemeente informatie inwint omtrent de planologische situatie van het perceel en de directe omgeving.

Ten tijde van het opstellen van deze risicoanalyse zijn geen stukken aangeleverd door de gemeente waaruit eventuele voorzienbaarheid kan voortvloeien.

### 5.2 Normaal maatschappelijk risico

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.2 Wro dient binnen het normale maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van aanvrager te blijven. Dit betreft voor de gevallen van indirecte schade in elk geval een gedeelte van 2 % van de waarde van de onroerende zaak.

Bovendien dient ingevolge artikel 6.2, lid 1, Wro, de schade die men als gevolg van een planologische wijziging lijdt in zijn geheel niet tegemoetgekomen wanneer deze tot het normaal maatschappelijk risico behoort.

De jurisprudentie inzake het toerekenen van een normaal maatschappelijk risico is momenteel sterk in ontwikkeling. Zoals de Afdeling sinds 2012 meerdere malen heeft overwogen, moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval.

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Krachtens vaste jurisprudentie dient bij een beoordeling van een planschadeclaim de in te schakelen schadebeoordelingscommissie bovengenoemde aspecten te betrekken.

De jurisprudentie is echter casuïstisch en de keuze voor een toekenning van een hoger normaal maatschappelijk risico, en in het verlengde tot welke hoogte, is in de praktijk vrij arbitrair. Wel is een duidelijke lijn zichtbaar dat ontwikkelingen als onderhavige, een kleinschalige woonbuurt in een stedelijke omgeving, het normaal maatschappelijk risico verhoogd wordt naar 3 tot 5 %. In het onderhavige geval dient uitgegaan te worden van een worst case scenario en het wettelijk minimum van 2 % aangehouden te worden. Echter gelet op de conclusies in hoofdstuk 4 wordt ingeschat dat de zeer lichte schade sowieso onder het wettelijke minimum aan normaal maatschappelijk risico zal blijven.

## 6 Waardering planologisch nadeel

Gelet op de deelconclusies bij de planologische vergelijking in hoofdstuk 4 is een waardering van het planologisch nadeel door een register taxateur achterwegen gelaten.

## 7 Eindoordeel

Het voorgaande overwegende dient geconcludeerd worden dat de beoogde planologische wijziging voor enkele onroerende zaken in de directe omgeving van het plangebied zal leiden tot een licht planologisch nadelige situatie, maar ook tot een planologisch voordelige situatie,.

De schade zal echter per saldo niet boven het minimum wettelijk forfait van 2% normaal maatschappelijk risico vallen. Een reservering in uw exploitatie voor eventuele tegemoetkoming op voet van artikel 6.1 Wro is derhalve niet nodig.

24 maart 2017

Lodewijck Groep B.V.  
Mw. D. van der Zwaag  
mr. A. Ballafkih