

Planschaderisicoanalyse

Klumpenstraat (ong.), Nederweert-Eind

CA200031.020.R01v1.0

03-09-2021



Planschaderisicoanalyse

Klumpenstraat (ong.), Nederweert-Eind
Documentnummer CA200031.020.R01v1.0
3 september 2021

Opdrachtgever
SMART Bouwexperts

Status
Definitief

Auteurs
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling W. Smeets

+31 88 130 06 00
info@geonius.nl
Postbus 1097
6160 BB Geleen

Geonius.nl

Functie	Naam
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling	W. Smeets

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Wettelijke grondslag en uitgangspunten	4
1.3	Actualiteiten rechtspraak planschade	5
2	Planologische situatie	6
2.1	Huidige planologische regime	9
2.2	Toekomstige planologische regime	9
2.3	Conclusie planologische vergelijking	10
3	Risicoanalyse.....	11
3.1	Beoordeling schadeaspecten	11
3.1.1	Toename verkeersoverlast en parkeerhinder.....	11
3.1.2	Toename geur, geluid, luchtkwaliteit en gevaar	11
3.1.3	Aantasting van privacy	11
3.1.4	Vermindering van uitzicht.....	13
3.1.5	Schaduwwerking en vermindering van lichtinval	13
3.1.6	Ontstaan van een minder gunstige planologische situering	14
	Conclusie	14
3.2	Bepaling van degene die schade lijdt of zal lijden	14
3.2.1	Noordzijde	15
3.2.2	Westzijde	16
3.2.3	Zuidzijde	17
3.2.4	Oostzijde	18
4	Maatschappelijke en financiële verantwoording	19
4.1	Normaal maatschappelijk risico	19
4.2	Taxatie	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Klumpenstraat te Nederweert-Eind is de SMART Bouwexperts (hierna benoemd als 'initiatiefnemer') voornemens om 7 grondgebonden woningen te realiseren. Momenteel kent de locatie de bestemming 'Groen' en wordt de locatie gebruikt voor volkstuinten. In het verleden is de locatie een begraafplaats geweest. De gronden zijn kadastraal bekend bij de gemeente Nederweert als sectie R, nummer 1255 (gedeeltelijk).

Aangezien deze ontwikkeling aan de Klumpenstraat niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, werkt de initiatiefnemer samen met de gemeente aan een bestemmingswijziging ter plaatse van de gewenste ontwikkeling. In het kader van deze bestemmingswijziging is een planschaderisicoanalyse gewenst door de gemeente Nederweert. Deze is noodzakelijk voor het sluiten van een planschade overeenkomst. Daarnaast heeft de gemeente bij het veranderen van het planologisch regime de plicht te kijken naar het algemeen belang en een afweging te maken of nieuwe ruimtelijke plannen aansluiten bij dit algemene belang. Zij dient daarbij ook te letten op de belangen van individuele belanghebbenden. Daar waar strijd is tussen het algemene en het individuele belang, zal de gemeente een afweging moeten maken tussen enerzijds de voorgenomen ontwikkeling en het beoogde algemene belang anderzijds.

Het doel van deze planschaderisicoanalyse is het inzichtelijk maken van eventuele planschade voor onroerende zaken rondom het plangebied, op basis van artikel 6.1 Wro (Wet ruimtelijke ordening). In de volgende paragraaf wordt de wettelijke grondslag toegelicht. In deze planschaderisicoanalyse gaat het om een globale inschatting van eventuele te lijden planschade die tot stand komen op basis van de actuele wetgeving en jurisprudentie. Een planschaderisicoanalyse dient te worden beschouwd als hulpmiddel waaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Deze analyse is dan ook slechts te beschouwen als een indicatie van mogelijke planschade als gevolg van de planologische wijziging.

Voor deze planschaderisicoanalyse zijn het huidige planologische regime en het beoogde planologische regime maximaal ingevuld en met elkaar vergeleken. Het betreft hierbij het vigerende beheersverordening 'Nederweert, Budschoep, Eind en Ospeldijk' (vastgesteld op 18-04-2017) en tevens het Paraplubeheersverordening Kernen (vastgesteld op 16-03-2021). Voor de nieuwe situatie is een concept bestemmingsplan opgesteld. 'Klumpenstraat (ong.), Nederweert-Eind (d.d. 23-07-2021). Daarnaast is voor de feitelijke situatie en oriëntatie gebruik gemaakt van online kaarten zoals PDOK en ruimtelijkeplannen.nl en is de omgeving bezichtigd vanaf de openbare weg.

1.2 Wettelijke grondslag en uitgangspunten

Planschade is het nadelige gevolg van een wijziging van het planologisch regime voor belanghebbenden. Om eventuele nadelige gevolg te beoordelen, dient het huidige planologische regime vergeleken te worden met het toekomstige planologische regime.

Volgens de Wro (artikel 6.1, lid 1) kunnen burgemeester en wethouders een tegemoetkoming toekennen voor geleden planschade aan belanghebbenden.

Deze schade moet het gevolg zijn van één van de oorzaken die in artikel 6.1, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening worden benoemd:

- a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;

- d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) Een bepaald koninklijk besluit.

Bij de planschaderisicoanalyse ligt niet de nadruk op de daadwerkelijke ontwikkeling, maar op het maximaal toelaatbare volgens beide planologische regimes. Wanneer de huidige planologische situatie ook de mogelijkheid biedt voor de feitelijke ontwikkeling, kan er sprake zijn van schade, maar ingevolge vaste jurisprudentie betreft deze schade dan geen planschade in de zin van artikel 6.1 Wro.

Degene die schade lijdt of zal lijden kan in aanmerking komen voor een vergoeding, maar zal nooit helemaal schadeloos worden gesteld. In de Wro artikel 6.2 staat beschreven dat in ieder geval 2% van de waarde van een onroerende zaak of van een inkomen valt onder het normaal maatschappelijk risico en is daarmee voor rekening van de aanvrager van de planschade. Dit percentage kan hoger uitvallen wanneer er sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling. Of wanneer de planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Om te beoordelen of een ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, wordt vooral gekeken naar de aard en omvang van de ontwikkeling binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en of het past binnen het in een reeks van jaren gevoerde planologisch beleid.

1.3 Actualiteiten rechtspraak planschade

Om een analyse te kunnen maken van eventuele planschade, is het van belang om de wet- en regelgeving correct te interpreteren. Om te zorgen voor een juiste interpretatie van wetsartikelen met betrekking van planschade is het daarom van belang om de jurisprudentie te raadplegen. De belangrijkste bevindingen uit de jurisprudentie voor deze planschaderisicoanalyse zijn:

- Wanneer er sprake is van planschade, dan is er in ieder geval 2% hiervan voor rekening van de aanvrager. Dit is het normaal maatschappelijk risico. (Bijv. ABRS 19 december 2018, gemeente Oldambt, zaaknummer 201607812/1/A2);
- De feitelijke situatie is niet het uitgangspunt bij de beoordeling van planschade. Voor een planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximaal toelaatbare invulling van het planologische regime. Zowel bij de uitgangssituatie, als bij de nieuwe situatie. (Bijv. ABRS 9 oktober 2019, gemeente Amsterdam, zaaknummer 201900679/1/A2);
- De tegemoetkoming in planschade kan in voorkomende gevallen bestaan uit compensatie in natura, in welk gevallen schadevergoeding in geld achterwege kan blijven, omdat tegemoetkoming in schade anderszins is verzekerd. (Bijv. ABRS 28 september 2016, gemeente Zutphen, zaaknummer 201604566/1/A2);
- Planschade kan ontstaan vanaf het moment dat het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt. (Bijv. ABRS 19 december 2018, gemeente Peel en Maas. Zaaknummer 201601446/2/A2);
- Het is mogelijk om planologische voor- en nadelen met elkaar te verrekenen. Dit kan alleen wanneer het voordeel en het nadeel voor een bepaald perceel door hetzelfde planologische regime worden veroorzaakt. (Bijv. ABRS 26 juni 2013, gemeente Hoogeveen, zaaknummer 201210245/1/A2);
- De actieve risicoaanvaarding wordt bepaald op basis van hetgeen een redelijk denkend en handelend persoon had kunnen weten ten tijde van de aankoop van zijn of haar eigendom. De beleidsinformatie dient openbaar te zijn, maar hoeft geen formele status te hebben. (ABRS 28 september 2016, gemeente Zutphen, zaaknummer 201604566/1/A2).

2 Planologische situatie

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de Klumpenstraat te Nederweert-Eind. De straat waar het plangebied aan gelegen is, is een erftoegangsweg met een snelheidslimiet van 30km/u weg. Momenteel is op de planlocatie nog in gebruik als volkstuin.



Figuur 1: Situatie van het plangebied en omgeving (Bron: bestemmingsplan Klumpenstraat (ong.) Nederweert-Eind; Bureau Verkuylen.).

Aan de oostzijde van de planlocatie, dus aan de overzijde van de Klumpenstraat zijn grondgebonden woningen gesitueerd, net als direct ten noorden van het plangebied. Direct ten westen en ten zuiden grenst het plangebied aan de bestemming 'Maatschappelijk'. Ten westen van het plangebied ligt een begraafplaats en een gemeenschapshuis, ten zuidwesten is een kerkgebouw gesitueerd. Ten zuiden van het plangebied ligt een woning binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Wonen is hier toegestaan indien er voor het opstellen van de beheersverordening al werd gewoond. Onderstaande afbeeldingen geven de omgeving van het plangebied weer.



Figuur 2: Afbeelding van de huidige situatie gezien vanaf de straatzijde kijkend naar het westen (Bron: Google Maps)



Figuur 3: Huidige situatie vanuit de zuidoostzijde van het plangebied, kijkend naar het noorden. Rechts op de foto de woningen aan de overzijde van het plangebied (Bron: StreetSmart).



Figuur 4: Huidige situatie vanuit het oosten van het plangebied, kijkend naar het zuiden. Links op de foto de woningen aan de overzijde van het plangebied. Rechts op de foto is de kerk te zien die ten zuidwesten van het plangebied ligt (Bron: StreetSmart).



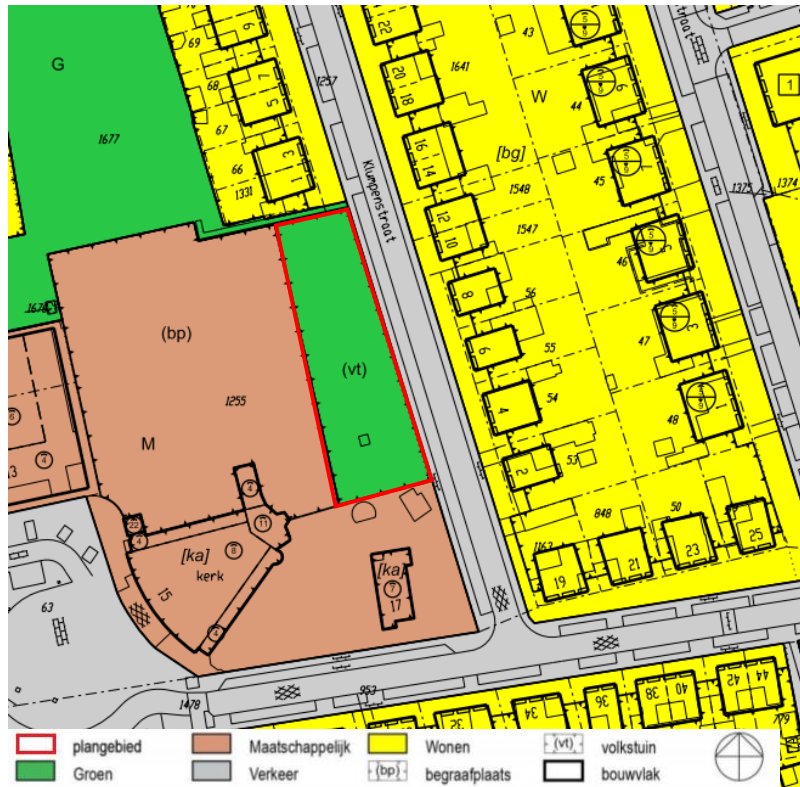
Figuur 5: Het straatbeeld van de Klumpenstraat ten noorden van het plangebied, kijkend naar het zuiden (Bron: StreetSmart).



Figuur 6: Woning ten zuiden van het plangebied met de naastgelegen kerk op de achtergrond (Bron: StreetSmart).

2.1 Huidige planologische regime

Op het plangebied is de beheersverordening 'Nederweert, Budschop, Eind Ospeldijk en Pannenweg-Oost' van toepassing. Deze beheersverordening is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Nederweert op 18 april 2017. Een uitsnede van de verbeelding zoals weergegeven via ruimtelijkeplannen.nl is opgenomen in figuur 7.



Figuur 7: Huidige planologische regime. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

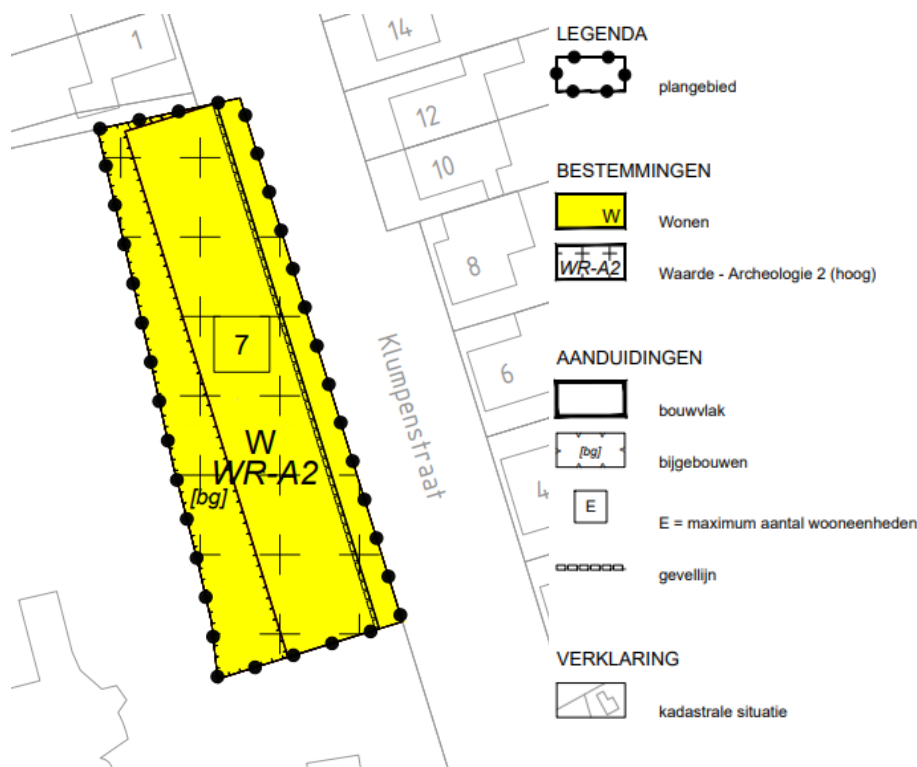
De planlocatie is gemarkeerd met het rode kader. Het plangebied kent de bestemming 'Groen', met de aanduiding 'volkstuin'. Ter plaatse van het besluitvlak 'Groen' zijn de gronden onder andere bestemd voor:

- Groenvoorzieningen;
- Speelvoorzieningen, waaronder begrepen jeugd ontmoetingsplekken;
- Wandelloze voorzieningen;
- Verblijfsgebied, en;
- Volkstuinen.

Daarnaast bevat het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2 hoog'. Deze dubbelbestemming verplicht archeologisch onderzoek bij bodemingrepen van bepaalde omvang.

2.2 Toekomstige planologische regime

Omdat de gewenste ontwikkeling niet past binnen het vigerende planologische regime, dient er een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende locatie te worden opgesteld. Het initiatief is bekend bij de gemeente Nederweert en in deze fase worden de documenten opgesteld ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging. Het bestemmingsplan is nu in concept gereed. Een uitsnede van het concept bestemmingsplan is weergegeven in figuur 8.



Figuur 8: Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan impressies vanuit zes verschillende locaties op het terrein

De nieuwe bestemming van het plangebied wordt 'Wonen'. De gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. doeleinden openbaar nut;
- Met daaraan ondergeschikt:
- c. tuinen en erven;
 - d. verhardingen.
 - e. parkeervoorzieningen en stallingsruimten voor fietsen;

Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, ten behoeve van het in artikel 3.1.1 toegestane gebruik, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen';
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

De maximale bouwhoogte is vastgesteld op 11 meter en de maximale goothoogte bedraagt 6 meter.

2.3 Conclusie planologische vergelijking

Het verschil tussen de huidige en de toekomstige situatie is de verandering van bestemming van het perceel van de bestemming 'Groen' met aanduiding 'volkstuint' naar 'Wonen'. Daarnaast verruimt het nieuwe bouwvlak de mogelijkheden voor bebouwing. De ontwikkeling heeft tot gevolg dat er gesproken kan worden over een planologisch nadeel. Of dit planologische nadeel ook planschade tot gevolg heeft, wordt in het volgende hoofdstuk besproken.

3 Risicoanalyse

In dit hoofdstuk komt de kern van de planschaderisicoanalyse aan de orde. Allereerst bevat paragraaf 3.1 de beoordeling van schade. Vervolgens wordt in paragraaf 3.2 bepaald welke belanghebbende(n) deze planschade zal lijden.

3.1 Beoordeling schadeaspecten

De volgende factoren kunnen in meer of mindere mate planschade veroorzaken:

- Toename verkeersoverlast en parkeerhinder
- Toename geur, geluid, luchtkwaliteit en gevaar;
- Aantasting van privacy;
- Vermindering van uitzicht;
- Schaduwwerking en vermindering van lichtinval;
- Ontstaan van een minder gunstige planologische situering.

Aan de hand deze factoren die kunnen lijden tot planschade, wordt in deze paragraaf beoordeelt of er sprake is van schade.

3.1.1 Toename verkeersoverlast en parkeerhinder

Door de wijziging van het regime wordt het realiseren van 7 extra woningen in de Klumpenstraat mogelijk gemaakt. Dit zorgt ervoor dat er meer verkeersbewegingen door de straat te verwachten zijn. In de toelichting van het concept bestemmingsplan is dit aantal berekend op 55 extra verkeersbewegingen per etmaal. De omliggende verkeerssituatie kan deze capaciteit dragen en de toename leidt niet tot verkeerskundige problemen. Het aantal verkeersbewegingen neemt ten opzichte van huidige situatie echter slechts in beperkte mate toe. Een eventuele nadelige toename van het aantal verkeersbewegingen is daarom naar onze mening te verwaarlozen.

In de toelichting van het nieuwe regime is opgenomen dat het plan voorziet in 1 parkeerplaats op eigen terrein per woning. Overige parkeerplaatsen zijn voldoende beschikbaar in de openbare ruimte, direct langs de straat. Dit aantal wordt ingeschat als voldoende compensatie ter voorkoming van eventuele parkeerhinder na het in werking treden van het nieuwe regime.

Wij verwachten dat binnen het aspect verkeersoverlast en parkeerhinder geen planologisch nadelige situatie ontstaat door de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Toename geur, geluid, luchtkwaliteit en gevaar

De mogelijkheid voor het realiseren van zeven woningen heeft geen gevolgen voor de aspecten geur, geluid, luchtkwaliteit en gevaar. De toestand van deze factoren is vergelijkbaar met de huidige bestemming 'Groen'. De huidige en nieuwe situatie kan voor deze planschadefactoren daarom als gelijkwaardig worden beschouwd.

3.1.3 Aantasting van privacy

De privacy van aangrenzende belanghebbenden van het plangebied kan worden aangetast wanneer in een nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig zijn en/of dat er mensen kunnen verblijven. De afstand tussen het perceel van de belanghebbenden en de te wijzigen bestemming speelt daarbij een belangrijke rol.

Net als bij alle andere aspecten, dient uitgegaan te worden van de maximale toelaatbare situatie van de huidige en de nieuwe situatie. Binnen de huidige bestemming 'Groen' is het mogelijk dat mensen het terrein betreden en vanuit deze locatie zicht hebben op de woningen rondom de projectlocatie.

Binnen het huidige regime is de projectlocatie toegankelijk voor recreatieve/tuinier doeleinden binnen de bestemming 'Groen'. In deze situatie is het mogelijk om op de locatie te verblijven, bijvoorbeeld door mensen die in de tuinen aan het werk zijn, waardoor inkijk op de voortuinen mogelijk is wanneer tuinders zich hier bevinden. Binnen deze bestemming is het echter niet aannemelijk dat deze passanten hier langer dan enkele uren overdag of een enkele keer in de avond verblijven.

De bestemming van het nieuwe regime 'Wonen' maakt een intensievere verblijfsfunctie mogelijk. Er kunnen namelijk 7 huishoudens 24 uur per dag verblijven op de projectlocatie. Voor de omliggende woningen aan noord- en oostzijde van het plangebied zal de privacy situatie met name in de voortuinen en deels in de woningen via de voor- of zijgevel iets verslechteren. Dit nadeel blijft echter beperkt, omdat inkijk in de huidige situatie ook al in mindere mate mogelijk is. Daarnaast is de voorzijde van de woning de minst privacygevoelige zijde van een woning.

Aan de zuidzijde grenst het planperceel aan de achterzijde van een woning. Hier is mogelijk sprake van vermindering van privacy op een meer privacygevoelige zijde van de woning. In paragraaf 3.2 wordt nader beschouwd of er in dit geval sprake is van vermindering van privacy.

Op onderstaande afbeelding is te zien hoe in de nieuwe situatie zichtlijnen ontstaan tussen de nieuwe woonbestemming en de bestaande woningen in de omgeving. Ten westen van het plangebied zijn geen privacygevoelige bestemmingen aanwezig.



Figuur 9: Inkijk mogelijkheden vanuit het plangebied op de omliggende privacygevoelige objecten.

3.1.4 Vermindering van uitzicht

Het uitzicht van aangrenzende belanghebbenden van het plangebied kan worden verminderd doordat er bebouwing mogelijk wordt gemaakt dichtbij het betreffende perceel. Of wanneer het bouwvolume of de bouwmassa toeneemt binnen een belangrijke zichthoek van dit perceel. Of er sprake is van verlies van uitzicht is afhankelijk van de zichthoek van een gemeten waarneempunt en de afstand tot van het waarneempunt tot het nieuwe toegestane bouwwerk. Hoe kleiner de afstand en hoe kleiner de horizontale of verticale zichthoek is, des te groter zal de impact zijn vanaf het waarneempunt.

Doordat er in het nieuwe regime op de te wijzigen locatie meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt, is er mogelijk sprake van vermindering van uitzicht. In meer of mindere mate kan er sprake zijn van vermindering van uitzicht voor enkele belanghebbenden.

De planlocatie ligt in de kern van Eind aan een straat met voornamelijk woningen. De planlocatie is momenteel onbebouwd waardoor de omgeving over de planlocatie uitzicht heeft op het achterliggende kerkgebouw en gemeenschapshuis. Dit geldt met name voor de woningen ten oosten van het plangebied. Het uitzicht op deze bebouwing wordt niet als waardevol ingeschat. Deze gebouwen liggen op circa 50 tot 100 meter afstand van de woningen aan de oostzijde van de Klumpenstraat. In deze analyse dient echter uitgegaan te worden van de maximaal mogelijke situatie. Volgens de vigerende beheersverordening mag er binnen het plangebied tot een hoogte van 3 meter worden gebouwd voor een maximale oppervlakte van 50m². In de maximaal toelaatbare situatie is er alleen vanaf de verdiepingen van omliggende woningen uitzicht op de gebouwen ten westen van het plangebied.

In de nieuwe situatie wordt de maximale bouwhoogte 7 meter en kan het bebouwd oppervlak oplopen tot circa 800m². Daarmee wordt het uitzicht op de achterliggende bebouwing minder mogelijk gemaakt.

Er is daardoor sprake van vermindering van uitzicht. Gelet op de beperkte waarde van het bestaande uitzicht en de reeds aanwezige bouw mogelijkheden is de vermindering van uitzicht beperkt. In hoeverre hier sprake van is per woning, wordt nader toelicht in paragraaf 3.2.

3.1.5 Schaduwwerking en vermindering van lichtinval

In Nederland komt het zonlicht vanuit de zuidzijde. De zon komt op in het (zuid-)oosten en draait gedurende de dag naar het (zuid-)westen. Schaduwwerking door positionering van gebouwen valt daarom voornamelijk ten noorden, maar ook ten westen en ten oosten van de betreffende bebouwing.

De bebouwing ten oosten en ten westen van het plangebied staan op meer dan 20 meter afstand van het plangebied. Gelet op de situering en de maximale bouwhoogte van 7 meter wordt verwacht dat er geen sprake is van schaduwwerking of vermindering van lichtinval door deze aspecten.

De woning direct ten noorden van het plangebied ligt op circa 5 à 10 meter van het plangebied. Schaduwwerking of vermindering van lichtinval kan hierbij wel aan de orde zijn. De zuidzijde van deze woning is echter een vrijwel een blinde gevel met slechts één klein raam. Daarvoor is een carport/garage gesitueerd. Volgens onze analyse is er hierdoor is eventuele vermindering van lichtinval of schaduwwerking verwaarloosbaar.

3.1.6 Ontstaan van een minder gunstige planologische situering

In de nieuwe planologische situatie maakt de bestaande bestemming 'Groen' plaats voor de nieuwe bestemming 'Wonen'. De (mogelijk openbare) groenvoorzieningen die een positieve invloed hebben op de planologische situering nemen hiermee af. Hierdoor wordt de planologische situatie iets minder gunstig. De nieuwe bestemming 'Wonen' past echter goed binnen de omgeving, waar ook hoofdzakelijk woonbestemmingen aanwezig zijn. Daardoor is het ontstaan van een minder gunstige planologische situering slechts in beperkte mate aan de orde.

Conclusie

In de eerder besproken factoren die planschade kunnen veroorzaken, kan de wijziging van het regime in sommige gevallen tot een planologisch nadeel lijden. Dit kan door aantasting van privacy, vermindering van uitzicht, schaduwwerking en een minder gunstige planologische situering. De minder gunstige situering is echter zeer beperkt en wordt daarom niet nader geanalyseerd in deze analyse. De geanalyseerde ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor verkeer en parkeren, toename van geur, geluid, luchtkwaliteit en gevaar.

3.2 Bepaling van degene die schade lijdt of zal lijden

Volgens de Wro komen alleen belanghebbenden in aanmerking voor een tegemoetkoming in planschade. Een belanghebbende is degene die een zakenrechtelijke of verbintenissenrechtelijke relatie heeft met de ontroerende zaak waarvoor een wijziging in het planologisch regime plaatsvindt of met de ontroerende zaak die in de directe omgeving daarvan ligt en invloed ondervindt van de beoogde ontwikkeling.

Nabijgelegen bedrijven kunnen planschade lijden door omzetverlies en winstderving. Bovendien kan waardedaling van de percelen en opstallen ook een reden zijn voor het toekennen van planschade aan bedrijven. Voor omwonenden wijst de praktijk uit dat vooral aantasting van het woon- en leefklimaat door diverse factoren en de daarmee gepaard gaande waardevermindering van het onroerend goed tot tegemoetkoming in de planschade kan leiden. Schade die bestaat uit een tijdelijke verstoring van het woon- en leefklimaat komt niet voor vergoeding in aanmerking.

Bij de beoordeling van de schadeaspecten is naar voren gekomen dat er mogelijk sprake is van een planologisch nadeel door aantasting van privacy en vermindering van uitzicht. Aan de hand van deze factoren wordt beschouwd of omwonende belanghebbenden planschade lijden. De geanalyseerde ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor verkeer en parkeren, toename van geur, geluid, luchtkwaliteit en gevaar en schaduwwerking/lichtinval. Daarnaast ontstaat voor alle omliggende percelen slechts in zeer beperkte mate een minder gunstige planologische situering. Deze aspecten worden daarom verder niet meegenomen in de analyse per perceel. Deze aspecten worden uitsluitend benoemd, wanneer er sprake is van een planologisch voordeel en daarmee een ander planologisch nadeel mogelijk kan opheffen. Uit bestaande jurisprudentie blijkt dat deze met elkaar verrekend kunnen worden (bijv. ABRS 26 juni 2013, gemeente Hogeveen, zaaknummer 201210245/1/A2).

In deze analyse zijn omliggende percelen meegenomen die zicht hebben op de te wijzigen locatie. Dit zijn de volgende percelen:

- Noordzijde: Klumpenstraat 1;
- Westzijde: Pastoor Maesplein 15 en 13: Gemeenschapshuis Reigershorst en kerkgebouw st. Gerardus;
- Zuidzijde: Sint Gerardusstraat 17;
- Oostzijde: Klumpenstraat 2 t/m 16.

De eigenaren van de overige nabijgelegen percelen zijn beschouwd als niet belanghebbend, omdat deze percelen geen directe gevolgen ervaren van de wijziging van het planologisch regime.

In onderstaande analyse is per windrichting beschreven hoe groot de impact van de schadefactoren privacy en uitzicht wordt ingeschat op (omwonende) belanghebbenden.

3.2.1 Noordzijde

Klumpenstraat 1;



Figuur 10: Locatie aangrenzend perceel aan de noordzijde: Klumpenstraat 1 aangegeven met het blauwe kader.

Voor de hierboven afgebeelde woonperceel kan mogelijk aantasting van privacy en vermindering van uitzicht verwacht worden aan de zuidzijde van het perceel. De woning heeft echter een zeer beperkte oriëntatie op de zuidzijde. Hier bevindt zich namelijk een garage/carport en enkel op de eerste verdieping is een klein raam aanwezig. Dit is te zien op onderstaande afbeelding.



Figuur 11: Het plangebied links op de foto en rechts het noordelijk gelegen adres Klumpenstraat 1.

Gelet op de gesloten zijde grenzend aan het plangebied en de barrièrewerking van de garage/carport is er slechts in zeer beperkte mate inzicht mogelijk op het perceel van de Klumpenstraat 1 door de wijziging van het planologisch regime. Volgens onze analyse is er daarom geen sprake van planschade op basis van aantasting van privacy voor de woning aan de Klumpenstraat 1.

Ten aanzien van het aspect 'uitzicht' geldt eveneens dat de gesloten zuidelijke gevel van Klumpenstraat 1 momenteel het uitzicht over het plangebied zeer bemoeilijkt. Er is daarom volgens onze analyse geen sprake van planschade door vermindering van uitzicht voor de woning direct ten noorden van het plangebied.

3.2.2 Westzijde

Pastoor Maesplein 15 en 13: Gemeenschapshuis Reigershorst en kerkgebouw st. Gerardus;



Figuur 12: Situering percelen aan de westzijde van het plangebied aangegeven in het blauwe kader.

Ten westen van het plangebied zijn het gemeenschapshuis 'Reigershorst' en de kerk 'St. Gerardus' gesitueerd. Beide voorzieningen zijn georiënteerd op de Pastoor Maesstraat en hebben slechts een beperkte oriëntatie richting het oosten, de richting van de planlocatie. Tussen het gemeenschapshuis en het plangebied is daarnaast een begraafplaats aanwezig. Voor alle voorzieningen ten westen van het plangebied geldt dat dit geen bestemmingen zijn met een privacygevoelige functie. Eventuele aantasting van privacy is daarmee niet aan de orde.

Gelet op de geveloriëntatie van de voorzieningen op de zuid- en westzijde is er ook geen sprake van planschade door vermindering van uitzicht voor deze voorzieningen.

3.2.3 Zuidzijde

Sint Gerardusstraat 17;



Figuur 13: In het blauwe kader is Sint Gerardusstraat 17 weergegeven.

De gronden direct ten zuiden van het plangebied hebben de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestaande beheersverordening is het toegestaan om binnen deze bestemming te wonen. Gelet op de aard van de bebouwing aan de Sint Gerardusstraat 17, geïnventariseerd in hoofdstuk 2 van deze analyse, wordt ervan uitgegaan dat dit adres een woning betreft. Dit maakt dat het object gevoelig kan zijn voor privacy en uitzicht.

Ten aanzien van de aantasting van privacy kan gesteld worden dat de het plangebied grenst aan de achterzijde van het perceel aan de zuidzijde. De achterzijde van een woonperceel is doorgaans de meest privacygevoelige woning. Doordat de bouwhoogte verhoogt van maximaal 3 meter naar maximaal 7 meter is er meer inkijk op het perceel aan de Sint Gerardusstraat mogelijk. Hierbij dient meegenomen te worden dat de woning een hoekwoning is waarbij er reeds aan de oostelijke zijde van het perceel een vrij uitzicht op het perceel is. Daarnaast zijn de nieuw te bouwen woningen niet georiënteerd op het zuiden, waardoor eventuele inkijk minimaal zal blijven. Door de wijziging van het planologisch regime kan er weliswaar aantasting van privacy optreden voor de woning ten zuiden van het plangebied, maar deze wordt geclassificeerd als gering gelet op bovenstaande constatering.

Het uitzicht vanuit de woning ten zuiden van het plangebied wordt in de huidige maximaal toelaatbare situatie begrensd door mogelijke bebouwing van 3 meter hoog op het plangebied. Dit maakt dat het uitzicht vanuit Sint Gerardusstraat 17 richting het noorden niet als waardevol wordt ingeschat. Het nieuwe regime maakt het mogelijk om te bouwen tot 7 meter hoogte. Hierdoor kan het uitzicht vanuit het zuiden worden ingeperkt, maar gelet op het minimale uitzicht op dit moment is er volgens deze analyse geen sprake van planschade door vermindering van uitzicht.

3.2.4 Oostzijde

Klumpenstraat 2 t/m 16;



Figuur 14: De woningen aan de overzijde van de Klumpenstraat aangeduid in het blauwe kader.

Voor de percelen aan de overzijde van de Klumpenstraat (2 t/m 16) geldt dat de wijziging van het planologische regime direct tegenover de percelen plaatsvindt. Voor privacy dient er echter rekening mee gehouden te worden dat de privacy enkel wordt geschaad aan de voorzijde van de percelen. Dit is de minst privacygevoelige zijde. Daarom kan er in beperkte mate planschade ontstaan op basis van privacy voor de percelen aan de Klumpenstraat 2 t/m 16.

Voor het thema 'uitzicht' is het van belang om mee te wegen dat in de huidige situatie ook bebouwing mogelijk is op de te wijzigen locatie. Dit kan voor de omwonende belanghebbenden nu al het uitzicht op de achterliggende gronden beperken. Planschade op het gebied van uitzicht wordt daarom ingeschat op zeer minimaal.

4 Maatschappelijke en financiële verantwoording

4.1 Normaal maatschappelijk risico

Zoals reeds is besproken in paragraaf 1.2 is het normaal maatschappelijk risico van minimaal 2% voor rekening van de aanvrager van de planschade. Dit percentage kan ook hoger zijn dan 2% wanneer er sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling of wanneer de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag.

De ontwikkeling aan de Klumpenstraat is een verandering van de bestemming 'Groen' naar de bestemming 'Wonen'. Deze ontwikkeling is geen ontwikkeling die ligt in de lijn der verwachtingen, het mogelijk maken van grondgebonden woningen binnen een woonstraat met vergelijkbare woningen. Wanneer de aard en omvang van de ontwikkeling voor de hand in dit specifieke gebied, gezien de ruimtelijke structuur van de omgeving, kan er gerekend worden met een hoger normaal maatschappelijk risico dan het wettelijk minimum van 2%, bijvoorbeeld 3,5% tot 4%.

4.2 Taxatie

Vanwege de beperkte mate van het planologisch nadeel en de aanwezigheid van planologisch voordeel wordt verwacht dat de eventuele planschade verrekend kan worden met planologisch voordeel. Volgens onze analyse is het planschaderisico daarom nihil. Een taxatie om een financiële vertaling te maken van de uitkomst van de planologische vergelijking wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Geonius.nl

Geonius is een middelgroot interdisciplinair ingenieursbureau met brede expertise binnen de GWW- en bouwsector. Door onze unieke combinatie van vakkennis op het gebied van wegen, geotechniek, milieu, geodesie, water, ruimtelijke ontwikkeling, landschap, archeologie en ecologie zijn wij goed in staat mee te denken met de klant en projecten zelfstandig uit te voeren. Grenzen tussen de verschillende divisies vervagen, waardoor steeds meer projecten integraal door ons worden uitgevoerd.

Geonius hecht veel waarde aan een informele, positieve bedrijfscultuur, het welzijn van medewerkers en maatschappelijke betrokkenheid.



Wegen



Geotechniek



Milieu



Geodesie



Water



Ruimtelijke ontwikkeling



Landschap



Archeologie



Ecologie