

**GEACTUALISEERDE
RISICOANALYSE PLANSCHADE**

met betrekking tot het project CPO Locatie
Chrysantenstraat Naaldwijk.

CONCLUSIE

Als gevolg van het bestemmingsplan "Chrysantenstraat Naaldwijk" zal geen op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade ontstaan.

Opdracht:	3236521
Datum:	oktober 2013
Adviseur:	de heer mr. D.S. Krijgsman KRMT
Referentie:	2013-10 indirecte planschade

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Gesprek	3
1.3	Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen	3
2	PLANGEBIED	4
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	6
3.1	Wet ruimtelijke ordening	6
3.2	Rechtspraak	7
4	VIGERENDE PLANOLOGIE	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE	9
6	VERGOEDBAARHEID	11
7	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	14
7.1	Planologische uitgangspunten	14
7.2	Selectie van relevante aspecten	16
7.3	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten	18
8	CONCLUSIE	19

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 1 oktober 2013 heeft de gemeente Westland de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een geactualiseerde risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project CPO Locatie Chrysantenstraat Naaldwijk. Het project bestaat uit de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Chrysantenstraat te Naaldwijk tot woongebied met circa 23 grondgebonden woningen.

1.2 Gesprek

Middels diverse e-mailberichten zijn de relevante gegevens doorgenomen. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door mevrouw M. Kooke. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige, de heer mr. D.S. Krijgsman KRMT.

1.3 Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij, in aanvulling op het dossier van het eerder uitgebrachte advies de volgende stukken ontvangen:

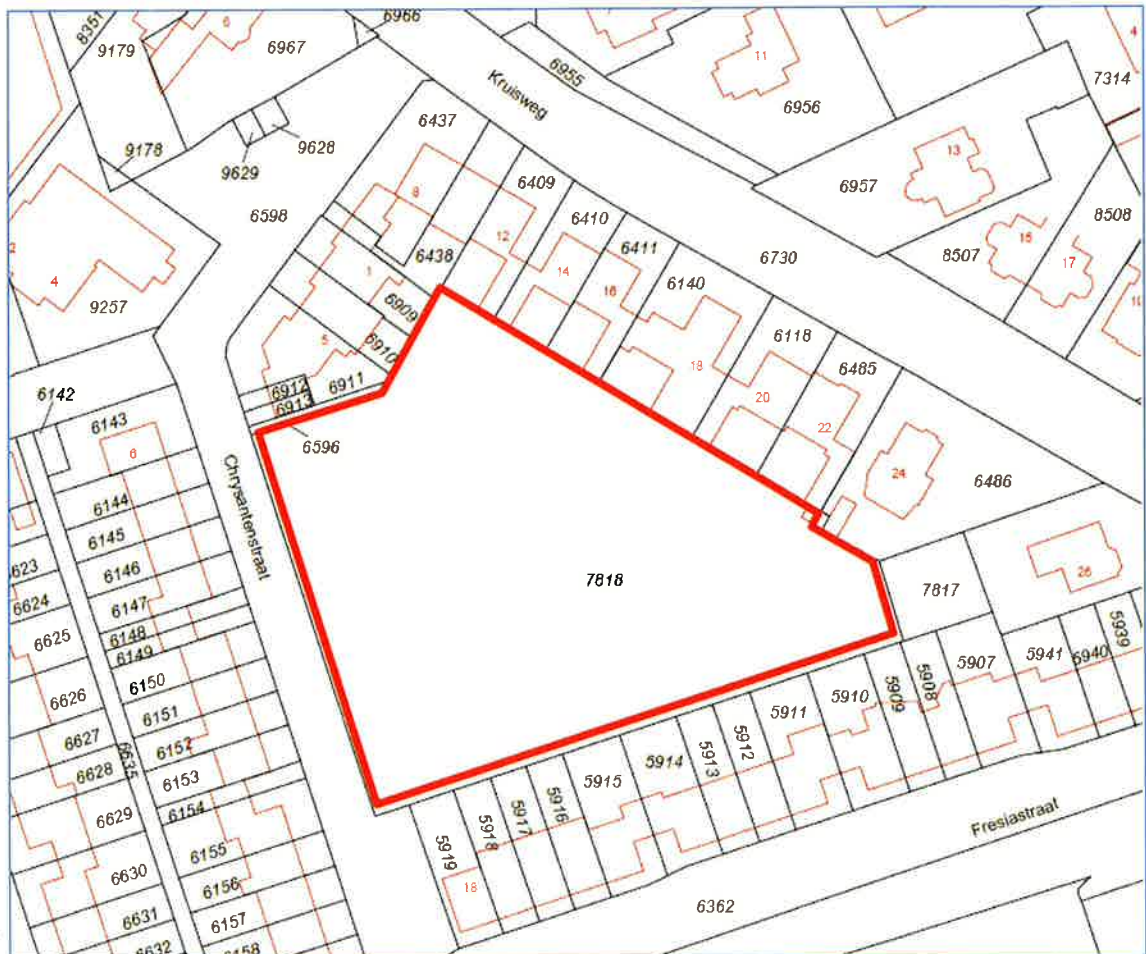
- Het gewijzigde bestemmingsplan d.d. 10 oktober 2013.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Reguliere verkoopsites zoals www.Funda.nl.

2 PLANGEBIED

Het plangebied is in het kader van de eerdere advisering op 19 december 2012 opgenomen. De locatie en de omliggende onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. De medewerker van SAOZ heeft niet met eigenaren en of bewoners van nabij gelegen onroerende zaken gesproken.



Figuur 1 Ligging plangebied (kaart is noordgericht)

De locatie wordt begrensd door aan de Anjerlaan gelegen, met grondgebonden woningen bebouwde percelen in het noordwesten, aan de Kruisweg gelegen met grondgebonden woningen bebouwde percelen in het noordoosten, aan de Fresiastraat gelegen, met grondgebonden woningen bebouwde percelen in het zuidoosten en de Chrysantenstraat met aan de overzijde daarvan met grondgebonden woningen bebouwde percelen in het zuidwesten. Ten tijde van de opname was het perceel niet bebouwd. Een klein deel van het perceel was aan de zijde van de Chrysantenstraat ingericht als parkeerplaats. Voorheen was het perceel bebouwd met een school.

Wij hebben op 17 december 2012 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Naaldwijk	D	7818	5.258

Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

3.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- 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.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico. In ieder geval twee procent van de waarde van de onroerende zaak blijft bij planschade als gevolg van ontwikkelingen in de omgeving voor rekening van aanvrager (6.2);
- de aspecten voorzienbaarheid en schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade met een omvang van € 100,-- tot € 500,-- (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van de redelijkerwijs gemaakte kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

3.2 Rechtspraak

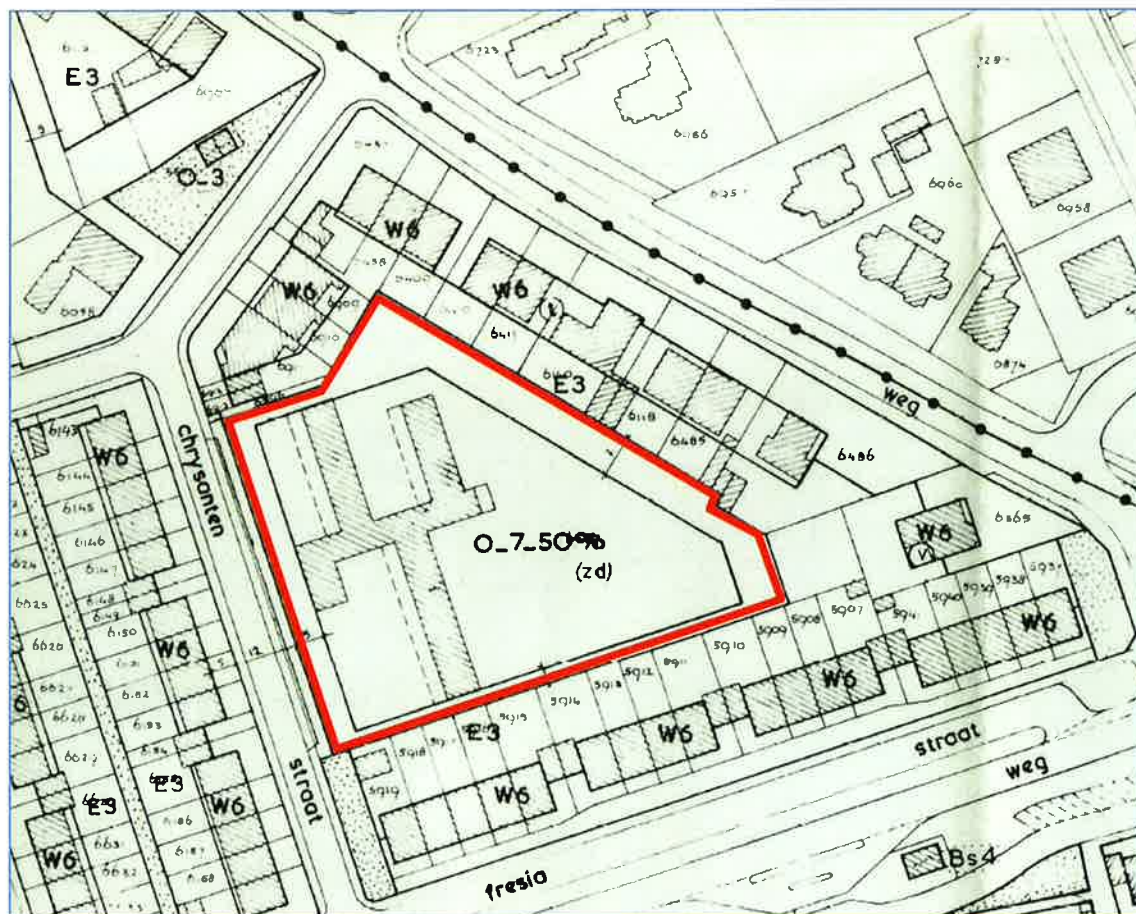
Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het "oude" en het nieuwe bestemmingsplan. Derhalve zijn niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 4 april 2012, Waddinxveen, zaaknummer 201110096/1/A2);
- overgangsrechtelijke situaties dienen bij indirecte planschade in beginsel buiten beschouwing te worden gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- de schade ontstaat op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe maatregel (bijv. ABRS 15 januari 2003, Heerde, zaaknummer 200200065/1);
- planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort; ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden gebaseerd op uit van overheidswege openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2).

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan "Kruisbroek".



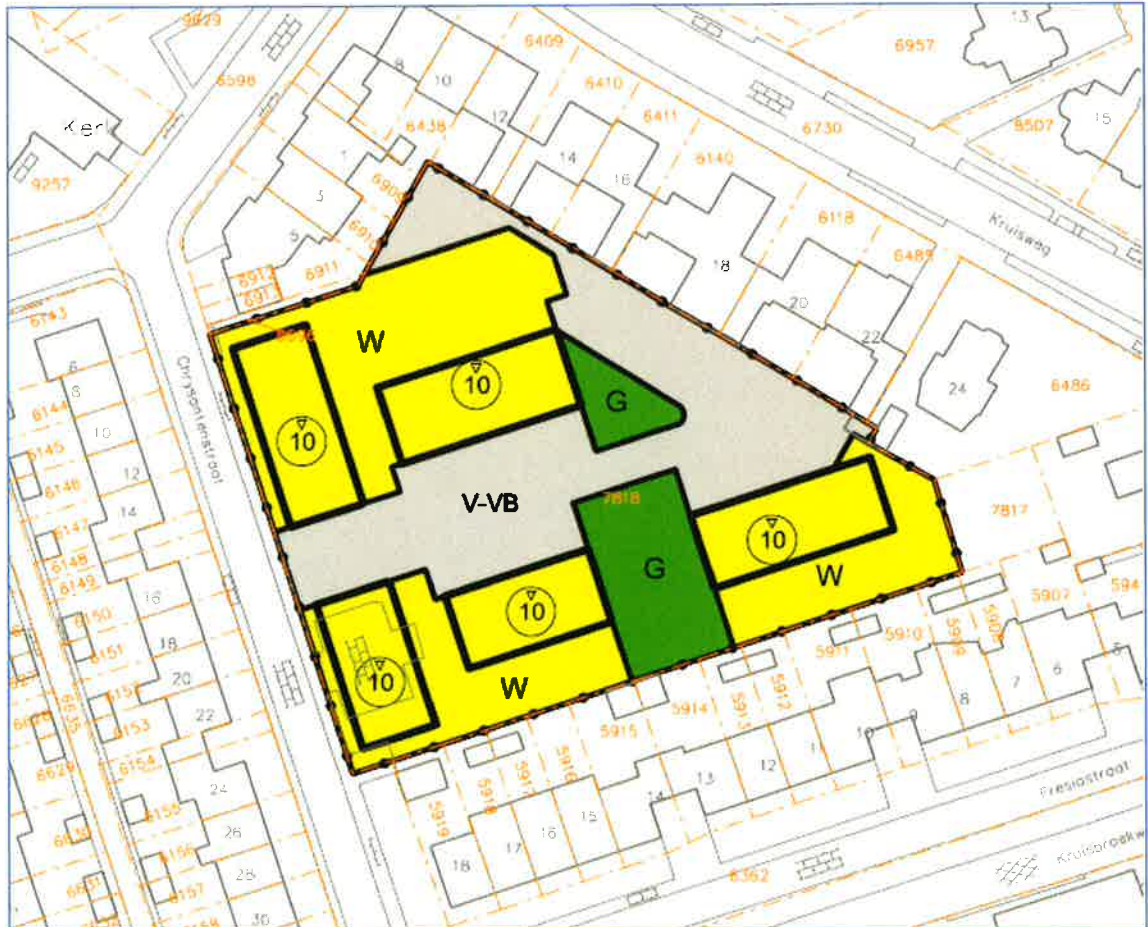
Figuur 2 fragment plankaart met ligging plangebied

De onderhavige locatie heeft de volgende bestemmingen:

- "Openbare en bijzondere doeleinden", geen dienstwoningen toegestaan (zd) goothoogte 7 meter, bebouwingspercentage 50 (van bestemmingsvlak);
- "Tuin".

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van het bestemmingsplan “Chrysantenstraat Naaldwijk”.



Figuur 3 plankaart

In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemmingen:

- “Wonen”, met hoogteaanduiding 10 meter;
- “Groen”;
- “Verkeer – Verblijfsgebied”.

Opmerking verdient dat in de regels van het nieuwe bestemmingsplan ook een afwijkmogelijkheid is opgenomen om appartementen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen mogelijk te maken. Toepassing van een dergelijke

afwijkingsbevoegdheid vormt een separate grondslag voor een tegemoetkoming in de planschade zodat wij die afwijkingsbevoegdheid in dit advies verder buiten beschouwing laten.

6 VERGOEDBAARHEID

Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vijf deelonderwerpen te onderscheiden:

- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken;
- normaal maatschappelijk risico;
- passieve risicoaanvaarding;
- actieve risicoaanvaarding.

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet relevant is.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

Normaal maatschappelijk risico

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro dient onderzocht te worden of en zo ja, in hoeverre de planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt en geheel of gedeeltelijk voor

rekening van betrokkenen behoort te blijven. Op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro dient in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaken voor rekening van betrokkenen te blijven. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (zie bijvoorbeeld ABRS 5 september 2012, zaak 201113115, Heiloo, ABRS 10 juli 2013, Horst aan de Maas, zaken 201207038/1/A2 en 201208907/1/A2 en ABRS 28 augustus 2013, Heiloo, zaak 201113115/1/A2) valt af te leiden dat afweging van alle relevante omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven.

Het is niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de onderhavige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade. Aangezien de jurisprudentie op dit punt in beweging is en het toepassen van een grotere korting/drempel de nodige procesrisico's kent, beperken wij ons in het onderhavige onderzoek derhalve tot een aftrek van 2%.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden bezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten "verwijtbaar stilzitten").

In de onderhavige zaak gaat het niet om de beoordeling van directe planschade, zodat het onderwerp passieve risicoaanvaarding verder buiten beschouwing wordt gelaten.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen, indien deze informatie voor aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

In dit kader is ons de volgende informatie verstrekt:

- correspondentie tussen omwonenden en de gemeente uit 2011.

De van opdrachtgever ontvangen gegevens zijn helder en eenduidig. Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds:

Augustus 2011.

De concrete beoordeling van het onderwerp actieve risicoaanvaarding per object komt aan de orde bij de bespreking van de clusters.

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

7.1 Planologische uitgangspunten

In dit advies beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van het te beoordelen object ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van dat object. Indirecte planschade wordt veelal veroorzaakt door een nadelige wijziging van de volgende aspecten:

- karakter van het gebied;
- zicht;
- schaduwwerking;
- privacy;
- hinder;
- wijze waarop het plangebied wordt ontsloten;
- verkeersbewegingen;
- behoefte aan parkeergelegenheid;
- milieuaspecten;
- windhinder.

Of hiervan sprake is wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van het huidige en het nieuwe planologische regime maximaal kan worden gerealiseerd.

De huidige planologische situatie

De huidige planologische situatie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

- Een gebouw met een bebouwde oppervlakte van ruim 1.830 m² ten dienste van diverse voor een woonomgeving belastende doeleinden, waaronder een school, verzorgingshuis en medische voorzieningen dan wel een combinatie van diverse functies;
- Het gebouw heeft een goothoogte van 7 meter;
- De bouwhoogte is in het plan niet bepaald omdat de hoogte mag worden overschreden door hellende dakvlakken, dakkapellen etc. zodat dienaangaande de bouwverordening aanvullende werking heeft. Op grond daarvan mag de bouwhoogte in ieder geval 15 meter bedragen en de dakhelling 45°;

- In de onderhavige beoordeling dient er van uit te worden gegaan dat het gebouw op de voor iedere omwonende meest ongunstige wijze wordt gesitueerd (Vgl. ABRS 17 juli 2013, nr. 201201115/1/A2, Stichtse Vecht). Daarbij dient er rekening mee te worden gehouden dat het gebouw tot op een afstand van 5 meter uit de Chrysantenstraat kan worden gesitueerd, op 3 tot 17 meter uit de percelen aan de Anjerlaan en de hoek Anjerlaan/Kruisweg, op 7 meter uit de percelen aan de Kruisweg en 3 meter uit de percelen aan de Fresiastraat;
- De onbebouwde gronden tussen het gebouw en de voornoemde strook mogen worden benut als parkeerterrein, erven en tuinen.
- De voornoemde aan de bebouwing grenzende strook mag ingericht worden als tuin en in essentie niet worden bebouwd;
- De ontsluiting van het gebouw en het bijbehorende terrein vindt plaats op de Chrysantenstraat. Hoewel die ontsluiting dan ligt over gronden met de bestemming "Tuin" is dat naar onze mening niet met die bestemming in strijd aangezien dat, ook op percelen in de omgeving kennelijk niet in strijd wordt geacht met de bestemming "Tuin" en derhalve als normaal bestanddeel van het kennelijk toegelaten gebruik wordt beschouwd.

De nieuwe planologische situatie

De nieuwe planologische situatie zal bestaan uit:

- Circa 23 grondgebonden woningen met aan- en bijgebouwen;
- De woningen zijn verdeeld over 5 bouwstroken met een totale oppervlakte van circa 1.560 m²;
- De woningen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen met een totale hoogte van 10 meter;
- De goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mogen maximaal 3 en 5 meter bedragen;
- De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag maximaal 4 meter bedragen;
- Centraal in het gebied en in het midden van de zuidoostelijke rand zijn groenvoorzieningen gedacht. Op deze groenvoorzieningen zijn tot 3 meter hoge speelvoorzieningen toegestaan;
- De noordoostelijke rand en de middenas van zuidwest naar noordoost kunnen worden voorzien van oppervlakteverharding ten behoeve van onder meer de ontsluiting van het gebied en het parkeren.

7.2 Selectie van relevante aspecten

Hierna beoordelen wij of als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van de genoemde aspecten een planologische verandering zal optreden.

Karakter van de bestemming

Door de ruimere opzet van de bebouwing en de beperking tot grondgebonden woningen neemt het aaneengesloten bouwvolume af en wijzigt het gebruik in een voor een woonomgeving gunstiger woongebruik. Hierdoor zal het karakter van het gebied in gunstige zin wijzigen.

Zicht

Als gunstig noemen wij de beperking van de aaneengesloten bebouwingmassa c.q. de ruimere opzet van de bebouwing in de nieuwe situatie, de beperking van de bouwhoogte tot 10 meter en de grotere afstand van de bebouwing tot de grenzen van het gebied aan de noordwestelijke, noordoostelijke en zuidoostelijke zijde.

Als ongunstig noemen wij de toename van de goothoogte van 7 naar 10 meter en de overschrijding van het bestaande bouwvlak aan de zuidwestelijke zijde met 5 meter.

De voordelen met betrekking tot dit aspect zijn voldoende om de nadelen (met name aan de zuidwestzijde) te compenseren zodat ten aanzien van dit aspect per saldo geen nadeel (objecten ten zuidwesten) dan wel juist een voordeel zal ontstaan (objecten ten noordwesten, noordoosten en zuidoosten).

Schaduw

Hoewel de bouwhoogte afneemt kan daar waar de bebouwing dichterbij komt in beginsel nadeel ontstaan (zuidwestzijde). Gelet op de ligging van het plangebied ten noordoosten van die objecten en de voorheen reeds toegelaten bouwhoogte zal dit nadelige effect zich echter niet in significante mate voordoen. Voor andere delen van het gebied zal door de lagere bouwhoogte, de ruimere opzet van de bebouwing en de grotere afstand juist een voordeel ontstaan.

Privacy

Hoewel in de huidige situatie ook al permanente verblijfsfuncties mogelijk zijn, zal het gebruik daarvan met name intern gericht zijn. Het woongebruik kent wat dit aspect betreft een wat meer extern gericht effect. Aan de zuidwestzijde van het gebied neemt de afstand tussen de bebouwing en de objecten van derden voorts met 5 meter af.

Tegenover deze nadelige effecten staat dat dat de bouwhoogte met 5 meter wordt beperkt, zodat in de nieuwe situatie vanuit minder bouwlagen zicht op de omliggende objecten mogelijk zal zijn. Per saldo is daar waar de bebouwing dichterbij komt – zuidwestzijde – ondanks de tussengelegen openbare weg enig nadeel niet uit te sluiten. Voor andere delen van het gebied zal door de lagere bouwhoogte, de grotere afstand tot de bebouwing en de ruimere opzet juist een voordeel ontstaan.

Hinder

Van het thans toegestane gebruik kan – ondanks de toepasselijke milieuregelgeving – de nodige hinder op de omliggende objecten uitgaan. Hoewel van het woongebruik ook hinder uit kan gaan, zal dit minder storend zijn in een woonomgeving als de onderhavige. Ten aanzien van dit aspect zal dan ook een voordeel ontstaan.

Wijze waarop het plangebied wordt ontsloten

Zowel in de huidige als de nieuwe planologische situatie kan het plangebied op de Chrysantenstraat worden ontsloten. Zodat ten aanzien van de ontsluiting op zich geen voor- of nadeel zal ontstaan.

Verkeersbewegingen

In de huidige planologische situatie zijn diverse publiek- en verkeeraantrekkende functies toegelaten in het plangebied. In de nieuwe situatie worden circa 23 woningen toegestaan. Daarbij horen ongeveer 140 verkeersbewegingen per etmaal. In de nieuwe situatie zal het verkeer evenwel met name bestaan uit personenvoertuigen terwijl in de huidige planologische situatie ook rekening dient te worden gehouden met vracht(bevoorrading)verkeer en voertuigen van hulpdiensten. Per saldo zullen de verkeersbewegingen verbonden aan het woongebruik minder storend in de onderhavige omgeving zijn, zodat ten aanzien van dit aspect een voordeel zal ontstaan.

Behoeft aan parkeergelegenheid

Zowel in de huidige als de nieuwe planologische situatie kan van het gebruik een bepaalde parkeerbehoefte uitgaan en in beide situaties maken de planregels de aanleg van parkeerplaatsen mogelijk. Ten aanzien van dit aspect zal naar onze mening dan ook geen voor- of nadeel ontstaan.

7.3 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving gunstige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- + Karakter van het gebied;
- + Zicht (voor objecten ten noordwesten, noordoosten en zuidoosten);
- + Schaduw (voor objecten ten noordwesten, noordoosten en zuidoosten);
- + Privacy (voor objecten ten noordwesten, noordoosten en zuidoosten);
- + Hinder;
- + Verkeersbewegingen.

De voor de omgeving neutrale ruimtelijke effecten bestaan uit:

- o Zicht (voor objecten ten zuidwesten);
- o Schaduw (voor objecten ten zuidwesten).

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Privacy (voor objecten ten zuidwesten).

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak onderscheiden wij voor de objecten ten noordwesten, noordoosten en zuidoosten van het plangebied enkel positieve effecten, zodat voor die objecten geen sprake zal zijn van een planologisch nadeel.

Voor de objecten ten zuidwesten van het plangebied zijn de voordelen met betrekking tot de aspecten karakter van het gebied, hinder en verkeersbewegingen dermate groot dat deze het enige en beperkte nadeel met betrekking tot het aspect privacy geheel kunnen compenseren, zodat er voor die objecten per saldo evenmin sprake zal zijn van een planologisch nadeel.

Gelet op het vorenstaande komen wij niet toe aan het afbakenen van de invloedssfeer en de concrete beoordeling per cluster.

8 CONCLUSIE

Als gevolg van het bestemmingsplan “Chrysantenstraat Naaldwijk” zal geen op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade ontstaan.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. J.G.E. Geleijns RT
Adjunct-directeur