



Planschade Risicoanalyse

Titelroas Boornbergum

Opdrachtgever:
Gemeente Smallingerland
Gauke Boelensstraat 2
9203 RM Drachten

DAAD planschade advies
Van Sytzamawei 2
9114 RW Driezum

Datum: 17 maart 2022
Kenmerk: DAAD202201XL60D

Planschade Risicoanalyse

Titelroas Boornbergum



Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
- 2. Procedure**
- 3. Dossierstukken**
- 4. Juridisch kader planschade**
- 5. Peildatum**
- 6. Locatie**
- 7. Planologische analyse**
 - 7.1. Vigerende bestemming**
 - 7.2. Toekomstige bestemming**
- 8. Vergelijking planologische regimes**
 - 8.1. Vigerende planologisch regime**
 - 8.2. Toekomstige planologisch regime**
- 9. Conclusie planologische vergelijking**
- 10. Schadevergoeding**

1 Inleiding

Op 28 februari 2022 is door de heer W. Dijkstra, senior beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening, namens de gemeente Smallingerland opdracht verstrekt aan DAAD planschade advies te Driezum voor het uitvoeren van een indicatieve planschade risicoanalyse met betrekking tot het realiseren van acht grondgebonden starterswoningen en een bijbehorend bouwwerk op de locatie tussen de straat Titelroas en het fietspad De Middelgeast te Boornbergum. Deze locatie is gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Boornbergum, sectie F, nummer 3253 (deels). De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 4300 m².



Figuur 1. Het plangebied gezien vanaf de Titelroas

2 Procedure

Het doel van een planschade risicoanalyse is het verkrijgen van inzicht of er mogelijk sprake is van planschade en indien bevestigend beantwoord, omtrent de hoogte van deze schade naar aanleiding van een voorgenomen/toekomstige planologische wijziging.

Bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van schade als gevolg van het nieuwe planologische regime, is het met name van belang of belanghebbenden door het nieuwe planologische regime in een nadeliger positie zijn komen te verkeren ten opzichte van het huidige planologische regime.

Als de feitelijke ontwikkeling ook al mogelijk was in de geldende planologische situatie zal er weliswaar sprake kunnen zijn van schade, maar ingevolge vaste jurisprudentie betreft deze schade dan geen planschade in de zin van artikel 6.1 Wro ten gevolge van het nieuwe planologische regime.

Bij de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering moet ook worden gelet op eventuele voordelen, die de betreffende belanghebbende door de nieuwe planologische situatie wordt geboden en die (een deel van) de nadelen compenseren, de zogenaamde voordeelsberekening.

Daarnaast is van belang, dat planschade alleen voor vergoeding in aanmerking komt als de schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de belanghebbende behoort te blijven. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 6.2 wel geregeld dat in ieder geval 2% van de waarde van een onroerende zaak of 2% van een inkomen direct voor het ontstaan van de schade onder het normaal maatschappelijke risico valt en dus niet voor vergoeding in aanmerking komt. Ook zal moeten worden beoordeeld of het planvoornemen in de lijn der verwachtingen ligt.

Uitdrukkelijk dient te worden vermeld dat het hierbij gaat om een indicatie van de mogelijke planschade. Pas na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel en de ontvangst van eventuele aanvragen tot tegemoetkoming in de planschade kan een uitgebreider en diepgaander onderzoek worden gestart of zich daadwerkelijk planschade voordoet en of deze voor vergoeding in aanmerking komt (ontvankelijkheid en voorzienbaarheid). Aan deze risicoanalyse kunnen dan ook geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden.

Indien te zijner tijd naar aanleiding van een verzoek om planschade een planschadeonderzoek moet worden verricht, zullen immers alle op dat moment geldende omstandigheden in ogenschouw moeten worden genomen alsmede de (individuele) omstandigheden, waaronder bijvoorbeeld de wijze waarop de verzoeker om planschade het onroerend goed heeft verkregen en beheerd.

3 Dossierstukken

DAAD planschade advies is bij onderliggende planschade risicoanalyse uitgegaan van de volgende dossierstukken, welke door opdrachtgever is verstrekt:

- ♦ Partiële herziening 'Wonen-werken en Werk aan huis' (d.d. 17 maart 2015);
- ♦ Regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen (d.d.15 december 2015);
- ♦ Bestemmingsplan 'Kleine kernen west' (d.d. 12 juni 2016);
- ♦ Wonen in Smallingerland (d.d. 6 juni 2021);
- ♦ Ontwerpbestemmingsplan 'Middelgeast - Boornbergum'.

4 Juridisch kader planschade

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze nieuwe wet voorziet in een ingrijpende wijziging van de wettelijke regeling omtrent planschade.

WRO HOOFDSTUK 6 FINANCIËLE BEPALINGEN AFDELING 6.1 TEGEMOETKOMING IN SCHADE

Artikel 6.1

1. 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.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - 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.
3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop die oorzaak onherroepelijk is geworden.

5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder d, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
6. Schade als gevolg van een bepaling als bedoeld in artikel 3.3 of artikel 3.6, eerste lid, onder c, of artikel 3.38, derde of vierde lid, wordt eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit.

Artikel 6.2

1. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.
2. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:
 - a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
 - b. van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:
 - 1°. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
 - 2°. van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

Artikel 6.3

Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval:

- a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
- b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Artikel 6.4

1. Van de indiener van de aanvraag heffen burgemeester en wethouders een recht.
2. Burgemeester en wethouders wijzen de indiener van de aanvraag op de verschuldigdheid van het recht en delen hem mee dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van de mededeling dient te zijn bijgeschreven op de rekening van de gemeente dan wel op de aangegeven plaats dient te zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort, verklaren zij de aanvraag niet-

ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest.

3. Het recht bedraagt € 300, welk bedrag bij verordening van de gemeenteraad met ten hoogste twee derde deel kan worden verhoogd of verlaagd.
4. Indien op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders aan de indiener het door hem betaalde recht terug.
5. Het in het derde lid genoemde bedrag kan bij algemene maatregel van bestuur worden gewijzigd voor zover het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie daartoe aanleiding geeft.

Artikel 6.4a

1. Voor zover schade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen, haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen dan wel een omgevingsvergunning te verlenen voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, anders dan bedoeld in artikel 6.8 of 6.9, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.
2. De verzoeker die een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid heeft gesloten, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel de verlening van de omgevingsvergunning waarom hij heeft verzocht.
3. Degene die een financieel belang heeft bij de vaststelling van een exploitatiebijdrage, als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, of de herberekening daarvan, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan, de wijziging of de uitwerking, dan wel terzake van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken indien de tegemoetkoming financiële gevolgen kan hebben voor de exploitatiebijdrage of de herberekening daarvan.

Artikel 6.5

Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 toekennen, vergoeden burgemeester en wethouders daarbij tevens:

- a. de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand;
- b. de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag.

Artikel 6.6

1. Indien provinciale staten met toepassing van artikel 3.26, eerste lid, een inpassingsplan vaststellen, of gedeputeerde staten een omgevingsvergunning verlenen voor een project van provinciaal belang waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, treden gedeputeerde staten voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.
2. Indien Onze Minister met toepassing van artikel 3.28, eerste lid, een inpassingsplan vaststelt, of een omgevingsvergunning verleent voor een project van nationaal belang waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, treedt hij voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.
3. Indien Onze Minister gezamenlijk met Onze aangewezen Minister een besluit als bedoeld in het tweede lid neemt, treedt Onze aangewezen Minister voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.
4. Bij toepassing van dit artikel wordt de aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade ingediend bij burgemeester en wethouders. Deze dragen ervoor zorg dat de aanvraag onverwijld wordt doorgezonden naar het desbetreffende bestuursorgaan dat op de aanvraag beslist. Het recht, genoemd in artikel 6.4, wordt geïnd door het beslissend bestuursorgaan; de gemeentelijke verordening, bedoeld in artikel 6.4, derde lid, is hierop niet van toepassing.
5. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, onder e.

Artikel 6.7

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inrichting en behandeling, en nadere regels omtrent de indiening, de motivering en de wijze van beoordeling, van een aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade. Die regels kunnen de verplichting voor de gemeenteraad en provinciale staten inhouden hieromtrent een verordening vast te stellen.

5 Peildatum

Als peildatum voor het bepalen van planschade geldt de datum van inwerkingtreding van het planologische besluit. Nu deze datum nog niet bekend is, zal de datum van het opstellen van deze risicoanalyse als peildatum worden gehanteerd, zijnde 4 maart 2022.

Gelet op de status van het advies, het betreft een indicatief planologische risicoanalyse vooruitlopend op de voorgenomen toekomstige wijziging van een planologische maatregel, wordt in dit rapport niet op de volgende zaken ingegaan:

- ♦ Ontvankelijkheid
- ♦ Causaal verband
- ♦ Voorzienbaarheid
- ♦ Anderszins verzekerd

6 Locatie

Op basis van de ontvangen informatie over de toekomstige planologische situatie concluderen wij het navolgende:

- De woningen Titelroas 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 12;
- De woning Maarteblomke 1;
- De woning De Middelgeast 2.

vallen binnen de invloedssfeer van de planologische wijziging.

De overige belendende objecten zijn zodanig ten opzichte van het plangebied gesitueerd dat tussen die objecten en het gebied geen of geen relevante relatie bestaat. Dit in verband met bijvoorbeeld de onderlinge afstanden en/of oriëntatie van de betreffende objecten t.o.v. het plangebied.



Figuur 2. Kadastrale situatie.

7 Planologische analyse

Bij de beoordeling of er sprake is ex artikel 6.1 van de Wro dient een vergelijking te worden uitgevoerd van opvolgende planologische regimes. Hierbij dient te worden gekeken naar de planologische gevolgen voor de aanvrager van de tegemoetkoming planschade. Meer specifiek dient te worden onderzocht of de aanvrager in een nadeliger positie is gekomen ten gevolge van wijziging van de planologische maatregel.

Uitgangspunt hierbij dient te zijn dat een vergelijking wordt gemaakt tussen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kleine kernen noord', Partiële herziening 'Wonen-werken en Werk aan huis', de paraplubestemmingsplannen 'Regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen', 'Parkeernormen', 'Wonen in Smallingerland' en het planvoornemen van de aanvrager.

7.1 Vigerende bestemming

In het kader van de planologische risicoanalyse dient hoofdzakelijk als uitgangspunt te worden genomen het bestemmingsplan 'Kleine kernen west' dat op 12 juni 2016 is vastgesteld. Ingevolge dit plan hebben de gronden waarop de planologische wijziging plaats gaat vinden de bestemming 'Wonen – woongebouw'. Een woongebouw is een gebouw met een gemeenschappelijke toegang, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat (al dan niet in combinatie met bergruimte) en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.



Figuur 3. Fragment bestemmingsplankaart bestemmingsplan 'Kleine kernen west'.

Gronden met de bestemming 'Wonen – woongebouw' zijn bestemd voor wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje met daarbij behorende tuinen en erven, groenvoorzieningen en waterpartijen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, straten en paden, kunstobjecten en openbare nutsvoorzieningen

Als hoofdgebouw mogen alleen woongebouwen en boven- of ondergrondse parkeergarages worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak. Het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen. Deze bedraagt nul woningen.

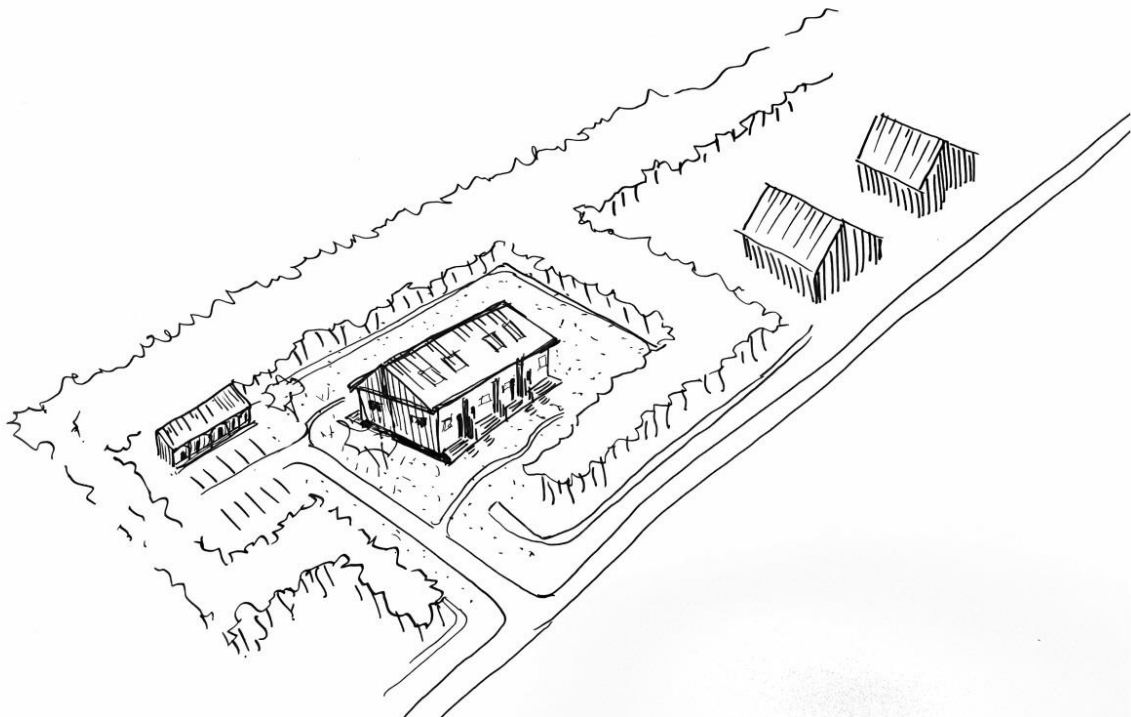
De aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen alleen bij een hoofdgebouw worden gebouwd. Voor andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

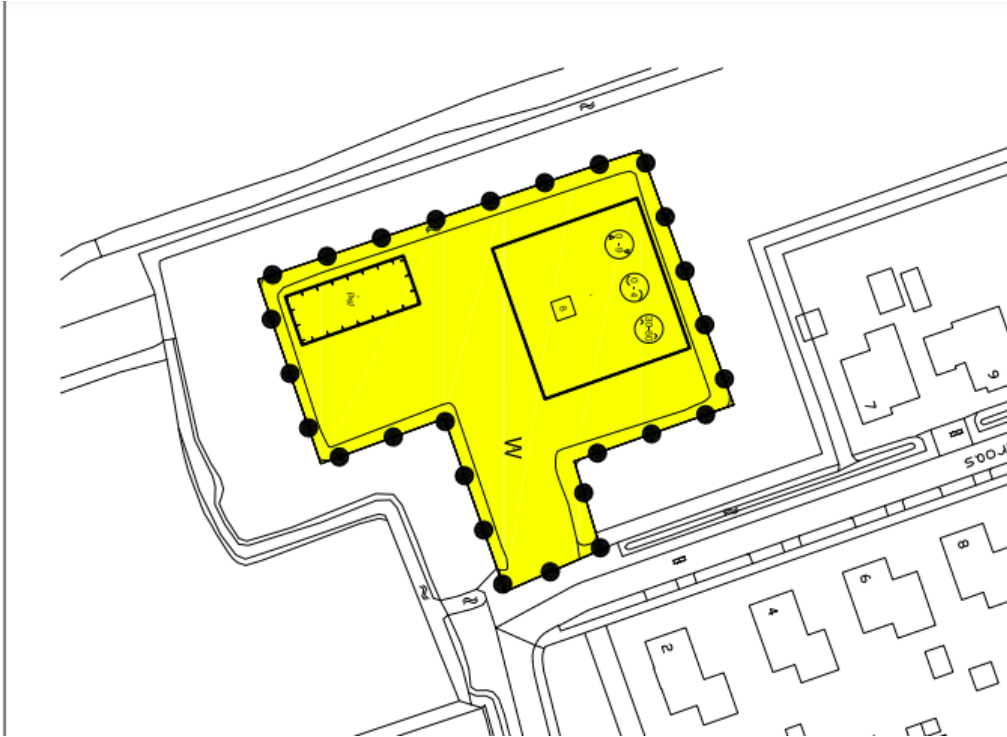
7.2 Toekomstige bestemming

De gemeente wil in principe medewerking verlenen aan het planvoornemen om op het desbetreffende perceel acht grondgebonden starterswoningen en een bijbehorend bouwwerk te realiseren.

Op de planlocatie zal de bestemming 'Wonen -3' gaan fungeren. Deze gronden worden bestemd voor wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje. Daarnaast zijn de gronden met de nieuwe bestemming 'Wonen - 3' bestemd voor tuinen en erven, groenvoorzieningen en waterpartijen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, straten en paden en tenslotte openbare nutsvoorzieningen.



Figuur 4. Schetsplan voor de stedenbouwkundige invulling van het plangebied (bovenkant afbeelding is west).



Afbeelding 5. Bestemmingsplankaart concept ontwerpbestemmingsplan 'Middelgeest - Boornbergum'.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden m.b.t. de bestemming 'Wonen - 3' de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen alleen woonhuizen in rijen (meer dan twee aaneengebouwd) worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- c. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een hoofdgebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- d. het aantal woonhuizen mag ten hoogste het in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven maximum aantal bedragen;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel en mag bovendien niet groter zijn dan 100 m²;
- f. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelbouwrens staan;
- g. de afstand van een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn;
- h. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 10 meter zijn;
- i. wanneer de bestaande situering en maatvoering afwijkt van het bepaalde onder de regels a t/m h, dan blijft de afwijkende situering en maatvoering van toepassing.

De maximum goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4 meter en 9 meter. De maximale dakhelling bedraagt 60 graden.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden m.b.t. de bestemming 'Wonen - 3' de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:
 1. alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:
 - er mag per hoofdgebouw één erker tot 1 meter vóór die gevel worden gebouwd met een maximumbreedte van 90% van de voorgevel, waarbij de diepte van een erker niet meer mag bedragen dan de afstand (op de gevel gemeten) tussen die erker en de hartlijn van de woningscheidende muur, tenzij sprake is van de bouw van een gezamenlijke erker met het naastgelegen aangebouwde hoofdgebouw, in welk geval een erker tot op de hartlijn van de woningscheidende muur mag worden gebouwd;
 - er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen (ondanks regel a.1.) vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met een breedte van maximaal de halve voorgevel;
 2. in geval van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw een diepte hebben van maximaal 4 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw;
 3. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan:
 - 40 m² als het tussenwoningen betreft;
 - 75 m² als het eindwoningen betreft;
 4. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
 5. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
 6. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
 - aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - voor voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden m.b.t. de bestemming 'Wonen - 3' de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van

de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;

- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

8 Vergelijking planologische regimes

8.1 Vigerend planologisch regime

Op de betreffende gronden vigeert in het huidige planologische regime de bestemming 'Wonen - woongebouw'. Er is sprake van een bouwvlak van ongeveer 1200 m².

In het vigerend bestemmingsplan mogen woongebouwen met daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten worden gebouwd. Daarnaast mogen er ook onder- of bovengrondse parkeergarages en andere bouwwerken worden gebouwd.

Echter het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Er zijn nog geen woningen op deze locatie gebouwd. Een parkeergarage wordt echter als hoofdgebouw beschouwd. Hierbij mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Andere bouwwerken mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Uitzonderingen hierop zijn terreinafscheidingen en pergola's die wel binnen het aangegeven bouwvlak moeten worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, bedraagt 5 meter. Deze bouwwerken, niet zijnde gebouwen zijn niet gemaximaliseerd qua oppervlakte. Als voorbeeld kan een fietsenstalling worden aangehaald.

8.2 Toekomstig planologisch regime

In het planvoornemen wordt de mogelijkheid tot het bouwen van acht grondgebonden starterswoningen beperkt tot een bouwvlak van 756 m². Daarnaast is er een bouwvlak van ongeveer 198 m² opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

De bouwhoogte van de hoofdgebouwen (woonhuizen) is gemaximaliseerd op 9 meter. De voorgevels van de hoofdgebouwen moeten in de voorgevelbouwrens staan. De goothoogte van de hoofdgebouwen (woonhuizen) is gemaximaliseerd op 4 meter. De minimale dakhelling bedraagt 30 graden.

De aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. Daar gelden enkele uitzonderingen:

- Voor het bijbehorende bouwwerk mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' binnen de bestemming 'Wonen - 3' aan- en uitbouwen en bijgebouwen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met een breedte van maximaal de halve voorgevel;
- Voor alle hoofdgebouwen (woonhuizen) geldt bij een hoofdgebouw één erker tot 1,2 meter vóór de voorgevel mag worden gebouwd;
- Voor alle hoofdgebouwen (woonhuizen) geldt dat er per hoofdgebouw één overkapping op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden gebouwd.

De maximale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf en mag bovendien niet groter zijn dan 40 m² bij een tussenwoning en 75 m² als het een eindwoning betreft. De maximale oppervlakte van overkappingen bedraagt 3 meter maar die kunnen onder voorwaarden worden verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw of 5 meter voor bijgebouwen.

9 Conclusie planologische vergelijking

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken. Hieronder zullen de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het 'oude' planologische regime worden vergeleken met die van het 'nieuwe' (vigerend) planologische regime.

Een planologische verslechtering met planschade als gevolg kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer de toekomstige planologische wijziging leidt tot de volgende schadefactoren (niet limitatief):

- uitzichtbeperking;
- verminderde dag- en zonlichttoetreding, schaduwwerking;
- geluid-, licht- en stankhinder;
- intensivering woon- en leefomgeving;
- privacy vermindering;
- wijziging verkeerssituatie, toename parkeerhinder;
- situeringswaarde.

UITZICHT

Op het plangebied vigeert in het oude planologisch regime de bestemming 'Wonen – woongebouw'. Uitgaande van een maximale invulling van dit plan op voor iedere potentiële verzoeker de meest nadelige wijze, is binnen deze bestemming bij recht een bovengrondse parkeergarage toegestaan van ongeveer 1200 m² met een maximale goothoogte van 8,5 meter. Dit gebouw kan alleen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Op de plankaart wordt geen maximum bouwhoogte aangegeven. Nu in het bestemmingsplan geen voorschriften zijn opgenomen over de maximale bouwhoogte, kan, gelet op de aanvullende werking van de bouwverordening, ter plaatse een parkeergarage worden gerealiseerd met daarin twee bouwlagen en is een maximale bouwhoogte van 15 meter niet met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten.

Uitgaande van een maximale invulling van dit plan op voor iedere potentiële verzoeker de meest nadelige wijze, is binnen deze bestemming bij recht ook de oprichting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk met een hoogte van maximaal 5 meter. Te denken valt hier aan een fietsenstalling die aan drie zijden open is. De oppervlakte van zo'n fietsenstalling is vanuit de planregels niet beperkt en kan in principe over de volle lengte c.q. breedte van een perceel gerealiseerd worden.

Ingevolge het nieuwe planologisch regime geldt voor de bestemming 'Wonen - 3' dat de maximale bouwhoogte ten opzichte van het oude planologisch regime fors zal afnemen. Het te bebouwen oppervlak voor hoofdgebouwen is, uitgaande van een maximale invulling, verkleind van ongeveer 1200 m² naar 756 m².

De mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen is verruimd door het toevoegen van een tweede bouwvlak. Zowel de maximum goothoogte bedraagt 3 meter en de bouwhoogte is gemaximeerd op 5 meter. Binnen zowel het huidige als toekomstige regime mogen andere gebouwen buiten de bouwvlakken worden opgericht.

Omdat onder beide planologische regiem's andere gebouwen (gebouwen en bouwwerken, niet zijnde gebouwen tot maximaal 5 meter) buiten het bouwvlak mogen worden gerealiseerd en omdat het bouwvolume van het hoofdgebouw afneemt en de bouwhoogte van de hoofdgebouw(en) in het planvoornemen nauwelijks zal toenemen, is er voor de omliggende woningen geen sprake van enige uitzichtbeperking ten opzichte van de huidige situatie.

Dit geldt ook voor de woningen Maartebloem 1 en De Middelgeest 2. Door het toevoegen van een tweede bouwvlak voor bijgebouwen kunnen deze woningen in de toekomstige situatie worden geconfronteerd met bijgebouwen in het tweede bouwvlak van maximaal 5 meter. Echter in de oude situatie kon op het zuidelijk deel van het perceel bouwwerken, niet zijnde gebouwen van maximaal 5 meter (bijvoorbeeld een fietsenstalling) worden opgericht.

VERMINDERDE DAG- EN ZONLICHTTOETREDING, SCHADUWWERKING

Omdat onder beide planologische regiem's andere gebouwen (gebouwen en bouwwerken, niet zijnde gebouwen tot maximaal 5 meter) mogen worden gebouwd en de bouwvolume en bouwhoogte van (hoofd)gebouwen in het planvoornemen niet of nauwelijks zullen toenemen, is er voor de omliggende woningen geen sprake van verminderde dag- en zonlichttoetreding en schaduwwerking. Ook de situering van de (hoofd)gebouwen wijzigen niet ten nadele van omliggende woonpercelen.

GELUID-, LICHT- EN STANKHINDER

De vraag die gesteld moet worden is of er sprake is van intensivering van het gebruik? Deze vraag kan ontkennend worden beantwoord. In vergelijking met een forse parkeergarage zal met de acht geplande grondgebonden starterswoningen de verkeersaantrekkende werking zelfs afnemen. Bij een parkeergarage zullen meerdere personen 24 uur per dag aanwezig zijn dan in de acht grondgebonden starterswoningen. Dat betekent ook dat het aantal vervoersbewegingen reduceert. Hinder in de vorm van lawaai, stof, stank en verlichting zal, uitgaande van een maximale invulling, afnemen. Per saldo leidt de planologische wijziging tot geen planologisch nadeel.

INTENSIVERING WOON- EN LEEFOMGEVING / PRIVACY

In de nieuwe situatie zullen gedurende 24 uren per dag mensen in de nieuwe woningen en tuin aanwezig kunnen zijn. Echter ook onder het huidige planologische regime kunnen, bijvoorbeeld in een parkeergarage, 24 uren per dag mensen aanwezig zijn. Daarnaast worden de acht nieuwe grondgebonden starterswoningen niet dicht bij de omliggende woningen gesitueerd ter vergelijking met een hoofdgebouw (parkeergarage) dat onder het huidige regime kan worden gebouwd. Hierdoor ontstaat er geen intensivering van de woon- en

leefomgeving en is er geen sprake van een toename van de aantasting van de privacy van omwonenden.

VERKEERSITUATIE / TOENAME PARKEERHINDER;

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de wijziging van de bestemming 'Wonen - woongebouw' in de bestemming 'Wonen - 3', waarmee acht grondgebonden starterswoningen mogelijk worden gemaakt. Als gevolg hiervan zal de verkeersaantrekkende werking afnemen.

Voor de acht grondgebonden starterswoningen geldt dat op het perceel voldoende ruimte is om per woning twee parkeerplaatsen te realiseren. Er is dus geen sprake van een toename van parkeerhinder.

SITUERINGWAARDE

Omdat in de toekomstige situatie er geen sprake is van enige uitzichtbeperking, verlies aan privacy, toename van parkeerhinder, geluid-, licht- en stankhinder, intensivering van de woon- en leefomgeving, zal de situeringswaarde van de omliggende woningen met de bouw van de acht grondgebonden starterswoningen niet afnemen.

10 Schadevergoeding

Voor de begroting van de schade wordt uitgegaan van een tweetal varianten, te weten een 'best-case scenario' en een 'worst-case scenario'. Deze benaderingswijze is ingegeven vanwege het feit dat de waardering van de schades zich binnen een bepaalde bandbreedte afspelen en binnen deze bandbreedte zijn waarderingsverschillen mogelijk. Voorts wijst ik op hetgeen in hoofdstuk 9 - conclusie planologische vergelijking - overwogen is.

Gelet op het feit dat voor omliggende woningen geen planologische verslechtering optreedt, hoeven de vragen hoeveel de schade bedraagt en of de schade voor vergoeding in aanmerking komt niet meer te worden beantwoord.

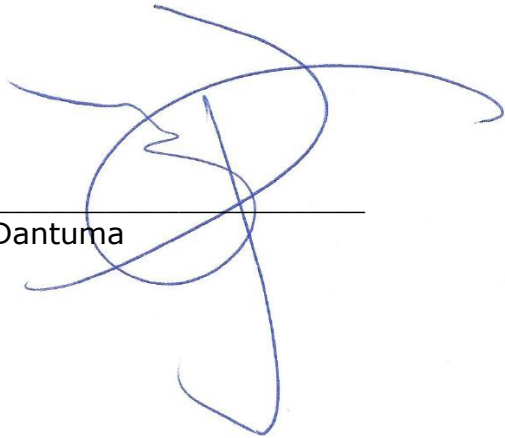
Ook de vraag of er sprake is van Normaal Maatschappelijk Risico (NMR) hoeft niet meer te worden beantwoord.

Schade

Naar aanleiding van de vergelijking van de beide betreffende planologische regimes is gebleken dat zowel in het 'worst-case scenario' als 'best-case scenario' er geen planologisch nadeel optreedt voor de betreffende objecten. Hierbij dient overigens te worden opgemerkt dat niet de individuele perceptie van belanghebbenden als uitgangspunt dient, doch de opvattingen en beleving van een redelijk denkend en handelend koper.

Driezum, 17 maart 2022
DAAD planschade advies

J. Dantuma



DAAD
PLANSCHADE ADVIES