

Quick scan

Inzake: Aalsmeer – Oranjestraat naast 3 – planschade / quick scan

Datum: 3 maart 2022 definitief (ongewijzigd t.o.v. concept d.d. 2 februari 2022)

Inleiding

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalsmeer hebben via de vaststelling van het ontwerp 'Wijzigingsplan Nieuw Oostende, Oranjestraat naast 3' aangegeven de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te willen maken op het perceel, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie B, nummer 2849 ged.

Tegen dit plan is een zienswijze ingediend, waarin het aspect 'economische uitvoerbaarheid in relatie tot planschade' wordt benoemd.

De indiener benoemt de nadelen ten gevolge van de woningbouw, zoals privacy-verlies en beperking van de lichtinval. Indiener stelt dat hierdoor een planologische verslechtering ontstaat met als gevolg een waardedaling van de woning.

Deze zienswijze heeft de gemeente Aalsmeer aanleiding gegeven om aan ondergetekende opdracht te geven een quick scan uit te voeren naar de gestelde planologische verslechtering aangaande alle omliggende woningen, om aldus een indicatie te krijgen van de hoogte van de te verwachten planschade. Basis voor een tegemoetkoming in de planschade is artikel 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening.

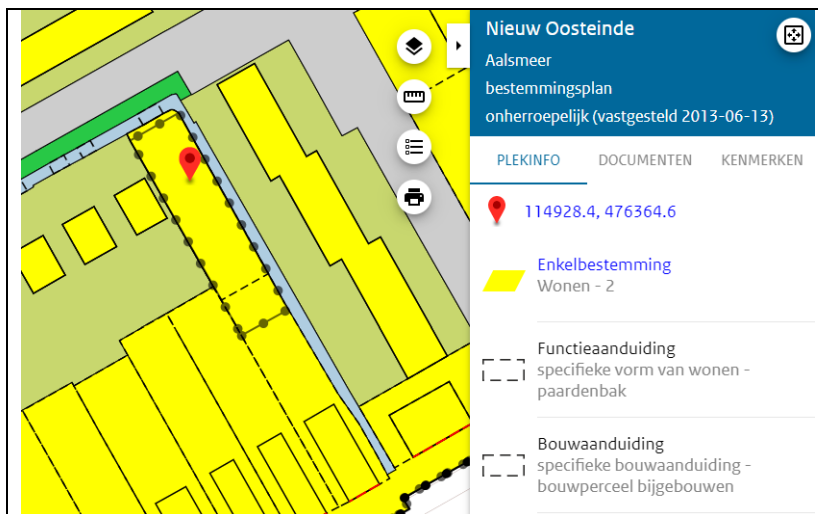
De (mogelijk) benadeelde woningen zijn de volgende:

- Oranjestraat 3 en 5
- Oranjestraat 2 t/m 10
- Willem Alexanderstraat 74 t/m 84 (hoek)
- Hornweg 247, 249 en 251



Voorheen geldende bestemming

Voor het gebied waarin de nieuwe woning is toegestaan geldt het bestemmingsplan “Nieuw Oosteinde”. Ingevolge dit bestemmingsplan is woonbebouwing van de betreffende locatie ‘Oranjestraat naast 3’ op dit moment niet toegestaan.



Voor de te bebouwen grond geldt nog de bestemming ‘Wonen – 2’. Op de plankaart is geen bouwvlak aangegeven. Wel is aangegeven dat ter plaatse een paardenbak is toegestaan. Ook is een uitrit toegestaan, bijvoorbeeld ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf. Bovendien mag er een bijgebouw worden gebouwd met een goot- en nokhoogte van 3, respectievelijk 4,5 meter.

Aldus wordt vastgesteld dat de privacy, rust en het uitzicht nu al niet zijn gewaarborgd.

Wijzigingsplan Nieuw Oosteinde, Oranjestraat naast 3’

Via dit plan zal de bouw van een vrijstaande woning met een maximale goot- en nokhoogte van 6 respectievelijk 9 meter worden toegestaan. Uit te gaan is van een woning type twee lagen plus kap. De voorgevel van woning komt op de rooilijn van Oranjestraat 3, 5 en volgende te staan.



Gevolgen

Ten gevolge van bouw en het gebruik van de nieuwe woning worden de woningen aan de **Willem Alexanderstraat** geconfronteerd met de volgende nadelen:

Met name de eigenaren van de huisnummers 84, 82 en 80 zullen worden geconfronteerd met wat extra inkijk in de woning en in de achtertuin/-terras. Benoemd wordt dat er voorheen ook inkijk vanuit de woning aan de Oranjestraat 3 en vanaf het te bouwen erf (met paardenbak) mogelijk was. Er treedt extra schaduwwerking op en het uitzicht wordt wat beperkter. Er was overigens al geen sprake van een waarde bepalend vrij uitzicht: het gaat hier om een dicht bebouwde woonomgeving, terwijl op de te bouwen gronden nu al een bijgebouw is toegestaan. De woningen kunnen dus nu al niet worden aangemerkt als 'vrij gelegen', maar het wordt wel wat minder vrij.

Bij bewoning horen 'woongeluiden', maar omdat er al sprake is van woonomgeving én een paardenbak is toegestaan, is ondergetekende van oordeel dat bestaande overlast ten gevolge van de bewoning van de nieuwe woning niet wezenlijk zal toenemen. Hij voegt hier aan toe dat ook het gebruik van de straks te bebouwen inrit al de nodige overlast met zich mee kan brengen.

Wat de woningen aan de **Oranjestraat** betreft wordt het volgende opgemerkt.

De woning zal worden gebouwd direct naast = ten oosten van Oranjestraat huisnummer 3. Hierdoor gaat de relatief vrije ligging van nummer 3 aan die zijde verloren. Nummer 3 wordt van een eindwoning een tussenwoning. Maar er was al een bijgebouw toegestaan. Er ontstaan mogelijkheden van inkijk, schaduwwerking (zie bezonningsstudie) en wat extra overlast, overlast die overigens nu ook al mogelijk is (zie hiervoor).

Voor de woning aan de Oranjestraat 5 worden geen planologische nadelen voorzien. Huisnummer 3 vormt als het ware een buffer.

De tegenovergelegen huisnummers 2 t/m 10 zijn huurwoningen. De bouw van de nieuwe woning zal geen grondslag geven voor een (afdwingbare) verlaging van de huur, zodat de eigenaar van deze sociale huurwoningen niet wordt getroffen door een waardevermindering van de woningen. Anders gezegd, de verhuurbaarheid van de huisnummers 2 t/m 10 blijft ongewijzigd.

De woningen aan de **Hornweg** nummers 247 t/m 251 bevinden zich op een, naar planschadebegrippen ruime afstand ten zuiden van het te bebouwen perceel aan de Oranjestraat. Vanuit de al bestaande woningen aan de Oranjestraat is al (enige) inblik in de woningen aan de Hornweg mogelijk. Van een verlies van (waardebepalend) uitzicht of van schaduwwerking of een toename van overlast zal geen sprake zijn. Overigens is aangenomen dat de eigenaar van huisnummer 251 derde-belanghebbende is.

Normaal maatschappelijk risico

In de jurisprudentie ontstaat een tendens om bepaalde planologische herontwikkelingen te rekenen tot het normaal maatschappelijk risico (NMR). Het moet dan gaan om een inbreidingslocatie, een ontwikkeling die qua schaal en karakter past in de structuur van de omgeving en die in de lijn der verwachtingen (gemeentelijk beleid) ligt. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7254, Tilburg, TBR 2012/ 90, Gemeentestem 2012, 7370/ 62. Indien dergelijke omstandigheden aan de orde zijn, is er aanleiding om een hoger eigen risico aan te houden dan 2%. Verwezen wordt ook naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:530, Zundert, Gemeentestem 2016/60. Ter zake van een inbreidingslocatie was gekozen voor een **af trek van 5%** (= drempel) in plaats van het wettelijke minimum forfait van 2%. De Afdeling heeft deze keuze in stand gelaten. In steeds meer zaken wordt gekozen voor een hoger percentage (tot maximaal 5%).

Naar het oordeel van ondergetekende is de aan de orde zijnde planologische mutatie, te weten het mogelijk maken van de hiervoor beschreven bouw van een vrijstaande woning, aan te merken als *liggend in de lijn der verwachting*. Het betreft een perceel dat kan worden aangemerkt als inbreidingslocatie, locaties die op basis van overheidsbeleid in principe zoveel mogelijk voor woningbouw moeten worden benut om woningbouw in het landelijk gebied (uitleggebieden) zoveel mogelijk te beperken. Verder past de herontwikkeling in de *structuur van de omgeving*: het gaat om een woonomgeving, met diverse grondgebonden woningen met een hoogte van circa 10 meter. De te bouwen woning krijgt ook die hoogte. Op basis van vorenstaande ziet ondergetekende aanleiding om in plaats van een eigen risico van ten minste 2% van de waarde van het benadeelde object, een **normaal maatschappelijk risico van 5%** aan te houden. In het geval de planschade meer is dan 5%, komt dus alleen het meerdere voor vergoeding in aanmerking. Vermeld wordt dat planologische mutaties straks op basis van de Omgevingswet zullen worden geregeld. Schade die dan (mogelijk) wordt veroorzaakt, wordt dan 'schade ten gevolge van rechtmatig overheidsoptreden' genoemd. Vergoeding van die schade wordt nadeelcompensatie genoemd. In de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2023 in werking treedt, is een normaal maatschappelijk risico van 4% van de waarde van het benadeelde vastgoed opgenomen. Het gaat hier om een forfaitair percentage, geldend bij indirecte planschade, zoals hier aan de orde is.

Inschatting te vergoeden planschade

Het een en ander af- en overwegende en nadrukkelijk verwijzend naar de nu al toegestane gebruiks- en bebouwingmogelijkheden (paardenbak, respectievelijk bijgebouw) is ondergetekende van oordeel dat een aantal direct omliggende woning wél een planologische verslechtering ondergaat, maar dat dit nadeel binnen het normaal maatschappelijk risico van 5% valt. De hoogte van de te vergoeden 'tegemoetkoming in de planschade' (dus na aftrek van het normaal maatschappelijk risico van 5%) is naar het oordeel van ondergetekende dus **'nihil'**. Uitgegaan is van 5%, aannemende dat het wijzigingsplan nog dit jaar zal worden vastgesteld.

Afsluiting

Deze quick scan heeft een indicatief karakter. Indien er een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade wordt ingediend, zal een door de gemeente te benoemen planschade-beoordelingscommissie omtrent deze aanvraag een advies uitbrengen. Deze commissie heeft een eigen verantwoordelijkheid en kan daarom bijvoorbeeld de planschade-oorzaken anders wegen. Mede om deze redenen kunnen aan deze quick scan geen rechten worden ontleend.



Mr. S.A.G.H. Butink RT,

Rentmeester/taxateur/planschade deskundige.

BIJLAGE 1

	
Woningen Willem Alexanderstraat, bouwblok en Oranjestraat 3	Willem Alexanderstraat 74 en volgende, nieuwe bouwblok is gesitueerd achter het hek
	
Bouwkavel en Oranjestraat 3	Oranjestraat 3, 5 en 7
	
Oranjestraat 2 en Willem Alexanderstraat 72	Willem Alexanderstraat 72

	
Oranjestraat 2,4, 6 en volgende (tegenover bouwblok gelegen)	Willem Alexanderstraat 84- 74
	
Oranjestraat	

BIJLAGE 2



Nieuw Oosteinde

Aalsmeer

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-13)



PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN

 **114928.4, 476364.6**

 **Enkelbestemming**
Wonen - 2

 **Functieaanduiding**
specifieke vorm van wonen - paardenbak

 **Bouwaanduiding**
specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen

Artikel 12 Wonen - 2

[12.1 Bestemmingsomschrijving](#)
[12.2 Bouwregels](#)
[12.3 Afwijken van de bouwregels](#)
[12.4 Wijzigingsbevoegdheid](#)

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met bijbehorende voorzieningen.

12.1.2 Toegestaan gebruik

Onder de hiervoor genoemde bestemming is toegestaan:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen;
- c. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf in samenhang met het wonen, met inachtneming van het bepaalde in 16.3;
- d. tuinen en erven;
- e. parkeren in de vorm van al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens voor de bedrijfsuitoefening overeenkomstig de categorieën 1 en 2 van soorten bedrijfsactiviteiten, zoals vermeld in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van het bedrijfsmatig aanbieden van langparkeren;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardenbak' tevens voor een paardenbak;
- h. groenvoorzieningen, in de vorm van plantsoenen, park en solitaire beplanting;
- i. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen;
- j. aan de bestemming ondergeschikte rijwegen met bijbehorende in- en uitritten;
- k. aan de bestemming ondergeschikte fiets- en voetpaden.

12.2 Bouwregels

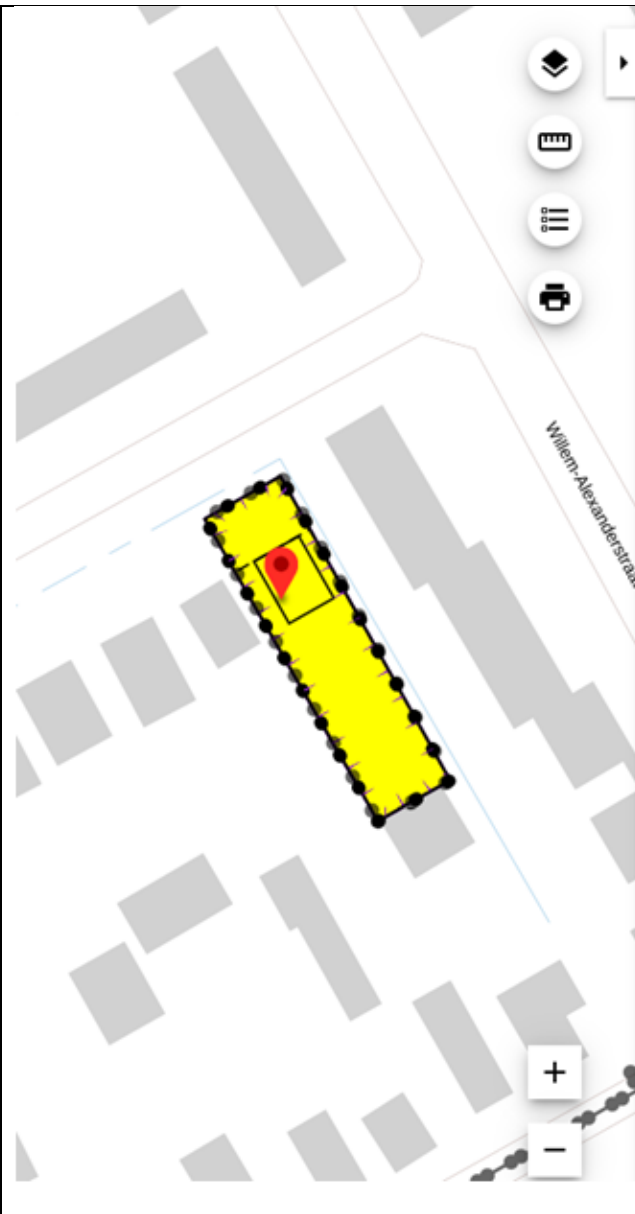
12.2.1 Gebouwen

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
2. per bouwvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gerealiseerd en per hoofdgebouw is maximaal één woning toegestaan;
3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mogen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' maximaal twee aanéengebouwde woningen per hoofdgebouw worden gebouwd;
4. de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 5 meter achter de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd;
5. de maximum bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 15 meter, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" waar geen maximum bouwdiepte geldt;
6. de maximum breedte van het hoofdgebouw bedraagt 12 meter, dan wel 20 meter in geval van twee-aaneen gebouwde woningen;
7. de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 9 meter;
8. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - voor zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
 - voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
 - de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 - de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 - per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten;

b. Voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw aanduiding - bouwperceel bijgebouwen';
2. indien een bijgebouw los van het hoofdgebouw is geprojecteerd, bedraagt de maximum goot- en bouwhoogte van het bijgebouw respectievelijk 3 meter en 4,5 meter;
3. indien een bijgebouw aan een hoofdgebouw is geprojecteerd, is de maximum goothoogte niet hoger dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 meter, waarbij het gebouw mag worden voorzien van een kap met hellingshoek overeenkomstig de eventuele kap van het hoofdgebouw, indien het bijgebouw op het zij-erf wordt geplaatst en de kap haaks staat op het verlengde van de voorgevel;
4. Aan- en uitbouwen achter een hoofdgebouw zijn over de gehele breedte van de woning toegestaan tot een hoogte van 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 meter en een diepte van 3 meter, met dien verstande dat de bouwdiepte van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouw tezamen maximaal 18 meter mag bedragen.;
5. een bijgebouw, aan- en uitbouw of overkapping dient minimaal 3 meter terugliggend ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
6. de afstand tot de zijdelingse aanduidingsgrens 'specifieke bouw aanduiding - bouwperceel bijgebouwen' dient minimaal 3 meter te zijn;
7. indien beoogd wordt om het bijgebouw of een gedeelte van het bijgebouw te gebruiken ten behoeve van een woonfunctie, of indien hiervoor de fysieke mogelijkheden worden gecreëerd, dient het bijgebouw binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
8. de afstand van een bijgebouw tot het hoofdgebouw dient, voor zover het bijgebouw niet aan het hoofdgebouw is aangebouwd, minimaal 5 meter te bedragen;
9. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw aanduiding - bouwperceel bijgebouwen' geldt een maximum oppervlak van 60 m² aan bijgebouwen per aangrenzende woning, met dien verstande dat het betreffende aangeduide bouwperceel voor niet meer dan 30% wordt bebouwd.





Wijzigingsplan Nieuw Oostende, Oranjestraat naast 3

gemeente Aalsmeer
wijzigingsplan
ontwerp (2021-07-21)

[PLEKINFO](#)[DOCUMENTEN](#)[KENMERKEN](#)

 **114926.1, 476362**

 **Enkelbestemming**
Wonen - 2

 **Bouwvlak**

 **Bouwaanduiding**
specifieke bouwaanduiding -
bouwperceel bijgebouwen

 **Gebiedsaanduiding**
luchtvaartverkeerzone - lib art 222
toetshoogtes

 **Gebiedsaanduiding**
luchtvaartverkeerzone - lib art 222A
toetshoogtes radar

 **Gebiedsaanduiding**
luchtvaartverkeerzone - lib art 223

Toelichting	Regels	Bijlagen bij regels	Bijlagen bij toelichting
-------------	--------	---------------------	--------------------------

Artikel 3 Wonen – 2

3.1 bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met bijbehorende voorzieningen.

3.1.2 Toegestaan gebruik

Onder de hiervoor genoemde bestemming is toegestaan:

1. hoofdgebouwen in de vorm van woningen;
2. bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen;
3. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf in samenhang met het wonen, met inachtneming van het bepaalde in 16.3;
4. tuinen en erven;
5. parkeren in de vorm van al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten;
6. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens voor de bedrijfsuitoefening overeenkomstig de categorieën 1 en 2 van soorten bedrijfsactiviteiten, zoals vermeld in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van het bedrijfsmatig aanbieden van langparkeren;
7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – paardenbak' tevens voor een paardenbak;
8. groenvoorzieningen, in de vorm van plantsoenen, park en solitaire beplanting;
9. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen;
10. aan de bestemming ondergeschikte rijwegen met bijbehorende in- en uitritten;
11. aan de bestemming ondergeschikte fiets- en voetpaden.

3.2 bouwregels

3.2.1 Gebouwen

1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
 2. per bouwvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gerealiseerd en per hoofdgebouw is maximaal één woning toegestaan;
 3. de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 5 meter achter de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd;
 4. de maximum bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 15 meter, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" waar geen maximum bouwdiepte geldt;
 5. de maximum breedte van het hoofdgebouw bedraagt 12 meter, dan wel 20 meter in geval van twee-aaneen gebouwde woningen;
 6. de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 9 meter;