

## **RISICOANALYSE PLANSCHADE**

Inzake het bestemmingsplan  
"Oosterhage" en de voormalige  
NAM-locatie

**26 mei 2011**

**Opdrachtgever**  
Gemeente Zoetermeer  
Postbus 15  
2700 AA Zoetermeer

Purmerend, 26 mei 2011  
Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur

mr. C. Suurd

## RISICOANALYSE PLANSCHADE

Inzake Het bestemmingsplan "Oosterhage" en de voormalige NAM-locatie

---

### 1.1 HET FORMELE WETTELIJKE KADER

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking treden. Hoewel de hierin opgenomen planschaderegeling voornamelijk een verdere codificatie inhoudt van de huidige, voornamelijk in de jurisprudentie ontwikkelde, planschadepraktijk, brengt de wetswijziging ook belangrijke wijzigingen in de bestaande praktijk met zich mee. De twee belangrijkste noviteiten betreffen:

1. de invoering van een 'normaal maatschappelijk risico', deels uitgewerkt in een forfaitregeling, waardoor nog slechts sprake zal zijn van een 'tegemoetkoming in schade' in plaats van een 'naar billijkheid te bepalen (in beginsel volledige) schadevergoeding', en;
2. de uitbreiding van planschadegrondslagen tot de binnenplanse flexibiliteitsinstrumenten, wat inhoudt dat bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, ontheffingen of een nadere eisen in het vervolg zelfstandige grondslagen voor planschade zullen vormen.

In het navolgende is nieuwe planschaderegeling ex artikel 6.1-6.7 Wro beknopt weergegeven.

### 1.2 (NIEUWE) WET RUIMTELIJKE ORDENING: ARTIKEL 6.1-6.7 WRO

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:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling inhoudend dat burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan te geven regels:
  - binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
  - het plan moeten uitwerken;
  - van bij het plan aan te geven regels ontheffing kunnen verlenen;
  - ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen;
- b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis;
- c. (...);

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.

Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld als bedoeld (...) onder a, b, (...), moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, (...), onherroepelijk is geworden. (Artikel 6.1 lid 1,2 en 4 jo. artikel 3.6 lid 1 Wro).

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- b. van schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of van de op de onroerende zaak betrekking hebbende regels (m.a.w. geen forfaitaire benadering van het normale maatschappelijke risico in geval van 'directe' planschade). (Artikel 6.2 Wro).

## **2. OPDRACHT EN DOELSTELLING RISICOANALYSE**

Door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer is aan Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur (verder; Kenniscentrum) opdracht verstrekt om een planschade risicoanalyse op te stellen. Deze analyse heeft betrekking op mogelijke planschadeclaims als gevolg van inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Oosterhage" (thans nog in voorbereiding). Een aantal - nader aangeduide - ontwikkelingen binnen dit plangebied zal worden onderzocht.

Het oude (thans nog vigerende) planologische regime wordt, voorzover relevant, gevormd door de bestemmingsplannen "Oosterheem 2000" (inclusief de herziening van 2003) en "Oosterheem/HSL-Zuid".

Doel van de onderhavige risicoanalyse betreft het inzicht bieden in de mogelijk planologisch nadelige situaties welke kunnen ontstaan als gevolg van inwerkingtreding van het nieuwe planologisch regime en welke onder omstandigheden kunnen leiden tot planschadeclaims als bedoeld in art. 6.1. e.v. Wro. Conform opdracht zal de risicoanalyse zich beperken tot de volgende aspecten: uit

1. De nieuwe bestemming 'Gemengde doeleinden I' voor de gronden aan weerszijden van de Willem Dreeslaan (T-strook)
2. Het verhogen van de milieucategorie van maximaal 2 naar 3.1, van de bedrijfsbestemming in de strook tussen de Olaf Palmelaan en de verlengde Australiëweg en tussen de Olaf Palmelaan en het HSL-tracé;
3. Het verlagen van de bouwhoogte van 25m naar 15 van een deel van de strook tussen de Olaf Palmelaan en de Australiëweg;
4. Het planologisch inpassen van de puinbreker op het perceel Nieuwe Hoefweg 4 middels een maatbestemming (milieucategorie 4.1);
5. Het vergroten van de maximale hoogte voor windturbines in de wijzigingsbevoegd (artikel 22 lid 3) van 50m naar 80m.
6. De nieuwe bestemming van het voormalige NAM-terrein.

### **Geraadpleegde stukken:**

Bij het opstellen van onderhavige risicoanalyse is (onder meer) gebruik gemaakt van de navolgende door de opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie:

- Voorschriften en plankaarten van het bestemmingsplan "Oosterheem 2000" (incl. 1<sup>ste</sup> partiële herziening").
- Voorschriften en plankaarten van het bestemmingsplan "Oosterheem/HSL-Zuid";

### **Verantwoording:**

In dit advies is getracht op basis van de door opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie een risicoanalyse uit te voeren ten aanzien van objecten in de nabije omgeving van het te wijzigen plangebied die mogelijk planschade kunnen ondervinden. Hierbij is uitgegaan van de huidige stand van de jurisprudentie ten aanzien van artikel 49 WRO en artikel 6.1 Wro.

Benadrukt dient te worden dat indien na inwerkingtreding van de planologische maatregel planschadeverzoeken worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie, na het horen van belanghebbenden en aansluitend taxatie tot een ander oordeel kan komen zowel voor wat betreft mogelijke planschade als voor de hoogte van de planschadevergoeding.

Voorts kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep nog tot een andere uitkomst leiden. De risicoanalyse dient dan ook als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke

planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe planologische regime.

### 3. VERGELIJKING PLANOLOGISCHE REGIMES

Bij de beoordeling van mogelijke planschade(claims) moet worden nagegaan of sprake is van een planologische verslechtering c.q. nadeliger positie voor belanghebbende eigenaren en/of omwonenden c.q. omliggende bedrijven.

De gronden waarop de analyse betrekking heeft, zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Oosterheem 2000" (inclusief de 1<sup>ste</sup> partiële herziening).

Het bestemmingsplan "Oosterheem 2000" is vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer op 25 september 2000 en goedgekeurd door gedeputeerde staten 24 april 2001. Het bestemmingsplan is in werking getreden en onherroepelijk geworden.

De 1<sup>ste</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan Oosterheem is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2004 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 18 januari 2005. Ook de partiële herziening is in werking getreden en onherroepelijk.

Een planologische vergelijking dient gemaakt te worden tussen enerzijds het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" en anderzijds de in hoofdstuk 2 genoemde planologische wijzigingen zoals deze een regeling zullen krijgen in het toekomstige bestemmingsplan "Oosterhage".

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij vergelijking van de planologische regimes voor de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering in principe dient te worden uitgegaan van zogenaamde "planmaximalisatie", d.w.z. bij de schadeanalyse (waaronder bijvoorbeeld privacy- en uitzichtbeperking een rol spelen) dienen de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden (inclusief objectief begrensde flexibiliteitsbepalingen) op grond van het oude planologische regime in relatie tot die van het nieuwe planologische regime in aanmerking te worden genomen.

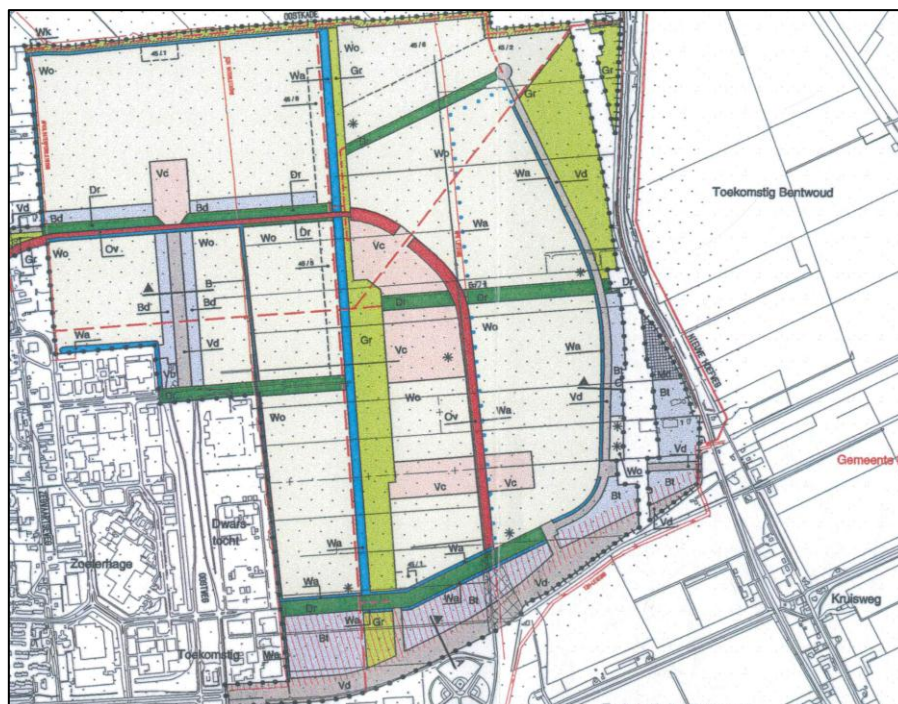
Onder de oude planschaderegeling ex artikel 49 WRO hield het beginsel van planmaximalisatie in dat objectief begrensde binnenplanse flexibiliteitsbepalingen (o.a. uitwerkingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO en vrijstellingsbevoegdheden ex artikel 15 WRO) bij de planvergelijking maximaal moeten worden ingevuld.

Aan niet verwezenlijkte wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO (op basis van het 'oude' planologische regime) kwam in de planvergelijking geen betekenis toe (ABRS d.d. 12 januari 2005, nr. 200402061/1 inzake de gemeente Zaanstad).

Onder de huidige planschaderegeling ex artikel 6.1 e.v. Wro vormen de bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, binnenplanse ontheffingen of een nadere eis, een zelfstandige grondslag voor planschade. Zolang niet verwezenlijkt, blijven onder de nieuwe Wro binnenplanse flexibiliteitsbepalingen in de planvergelijking buiten beschouwing.

Verder mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties in de beoordeling geen rol in een planvergelijking spelen. (Hiermee wordt bijvoorbeeld gedoeld op de functie van afschermdende beplanting zoals heggen, die vanwege het seizoensgebonden groen karakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn in een analyse).

#### 4 VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME BESTEMMINGSPLAN "OOSTERHEEM (INCL. 1<sup>STE</sup> PART. HERZ)"



Samenvatting van de relevante artikelen uit de voorschriften van bestemmingsplan "Oosterheem 2000" (inclusief de 1<sup>ste</sup> partiële herziening):

##### **Artikel 9 Bedrijfsdoeleinden**

De gronden zijn bestemd voor handel (met uitzondering van detailhandel, ambachtelijke bedrijven, educatieve, recreatieve en culturele doeleinden, persoonlijke dienstverlening, openbare voorzieningen, nutsvoorzieningen en verkeersvoorzieningen). Dienstwoningen zijn niet toegestaan. Bebouwing is toegestaan in de vorm van gebouwen en andere bouwwerken. 70% van het bouwperceel mag worden bebouwd, met een maximum dat afhankelijk is van de oppervlakte van het bouwperceel. De maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt 15m. Van aanbouwen en andere bouwwerken bedraagt de maximale bouwhoogte 3m

##### **Artikel 11 Mijnbouwkundige doeleinden**

Deze gronden zijn bestemd voor de exploitatie, winning en behandeling van aardolie en/of aardgas, verharde werkterreinen, toegangswegen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Een bouwperceel mag voor 30% worden bebouwd of overdekt. De bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 240m<sup>2</sup>. De maximale hoogte van gebouwen bedraagt 3m. De maximale hoogte van andere bouwwerken bedraagt 15m

##### **Artikel 12 Bedrijfsterrein**

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden als genoemd in de categorieën 1 en 2 van Staat van inrichtingen, een brandweerkazerne, infrastructuur en parkeervoorzieningen, voorzieningen voor openbaar vervoer, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Per bouwperceel mag 60% worden bebouwd of overdekt. De maximale bouwhoogte voor gebouwen en andere bouwwerken be-

draagt 25m. Dit met uitzondering van een strook van 10m grenzend aan de zuidelijke dreef, waar de bouwhoogte 15m bedraagt (m.u.v. een brandweerkazerne die wel 25m hoog mag zijn).

## **5 NIEUW PLANOLOGISCH REGIME BESTEMMINGSPLAN "OOSTERHAGE" (ONTWERP)**

Van dit bestemmingsplan is ten tijde van de totstandkoming van deze planschadeanalyse nog geen ontwerp plankaart en voorschriften beschikbaar. Wel heeft Kenniscentrum de beschikking gekregen over het toekomstige planvoorschrift 'Gemengde bebouwing I'

### **Artikel 5 Gemengd-1**

Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke bedrijven;
- b. kleinschalige detailhandel tot maximaal 100 m<sup>2</sup> per vestiging en 500 m<sup>2</sup> bvo totaal;
- c. dienstverlening;
- d. zelfstandige kantoren tot 1.000 m<sup>2</sup> bvo per vestiging;
- e. sportscholen met daarbij behorende ondergeschikte vormen van niet-zelfstandige detailhandel en/of niet-zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze voorzieningen;
- f. horeca, behorende tot en met categorie 2 van de in Bijlage 3 van deze regels opgenomen Staat van horeca-activiteiten, tot maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo totaal;
- g. bedrijven behorende tot en met milieucategorie 2 van de in Bijlage 2 van deze regels opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten voor Businesspark Oosterheem;
- h. bedrijfsgebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- i. bedrijfsgebonden kantoren, voor zover gelegen binnen de invloedssfeer van de haltes van het Zuidvleugelnet (maximaal 10 minuten lopen of per hoogfrequente bus- of tramverbinding);
- j. bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf doch maximaal 3.000 m<sup>2</sup> bvo, voor zover deze bedrijven liggen buiten de invloedssfeer van de haltes van het Zuidvleugelnet;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn tevens (sociaal-) medische en (sociaal-) culturele voorzieningen toegestaan, alsmede ondergeschikte vormen van niet-zelfstandige detailhandel en/of niet-zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze voorzieningen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'jeugdopvang' zijn tevens voorzieningen ten behoeve van jeugdopvang (zoals kinderopvang, buitenschoolse opvang) alsmede ondergeschikte vormen van niet-zelfstandige detailhandel en/of niet-zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze voorzieningen;
- m. nutsbedrijven;
- n. trainings- en cursusfaciliteiten;

een en ander met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan,

Bebouwing is toegestaan onder de volgende voorschriften

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is aangegeven en tenzij wordt voldaan aan de parkeernorm;
- c. in het geval er een maximum bebouwingspercentage is aangegeven op de verbeelding mag per bouwvlak, dan wel per bouwperceel binnen het bouwvlak, niet meer worden bebouwd dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de onderlinge afstand tussen gebouwen dient minimaal 5 m te bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 m;
- f. in het geval er hoger dan 3 bouwlagen wordt gebouwd op percelen aan de Aletta Jacobslaan en de Hugo de Grootlaan, dient de bovenste bouwlaag minstens 3 m terug te springen vanaf de achtergevel;

- g. de voorgevel van gebouwen aan de Aletta Jacobslaan en de Hugo de Grootlaan dient in de grens van het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij een uitzondering is toegestaan voor alleen de begane grondlaag, ten behoeve van het maken van een functionele entree. De begane grondlaag mag terugspringen ten opzichte van de voorgevelrooilijn;
- h. ingeval op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan, de bedrijfsgebouwen en/of de bedrijfsvoorzieningen een grotere bouwhoogte en/of oppervlakte hebben dan ingevolge deze regels is toegestaan, geldt de bestaande maat als maximale maat.

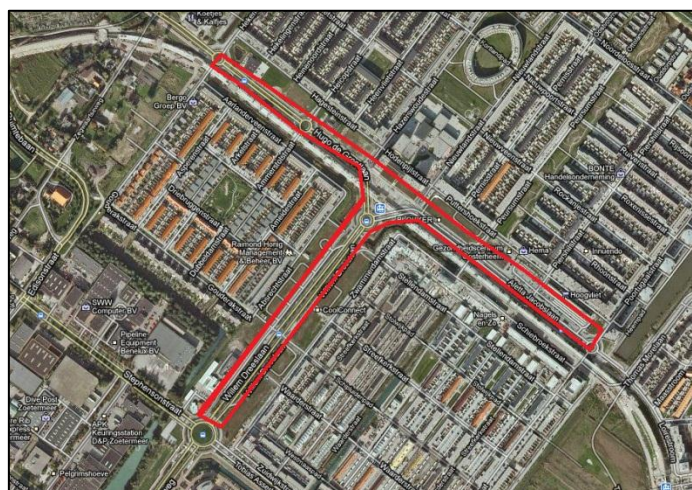
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor of in de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

Het plangebied omvat enerzijds de gronden tussen de Olaf Palmelaan en Verlengde Australiëweg, alsmede de Olaf Palmelaan en de Nieuwe Hoefweg (m.u.v. het HSL-tracé).



En anderzijds de kantoren en bedrijfslocaties aan weerszijden van de Willem Dreeslaan, de Hugo de Grootlaan en de Aletta Jacobslaan.



## 6. **BEOORDELING VERGOEDBAARHEID PLANOLOGISCH NADEEL**

In eerste aanleg is de vraag aan de orde of de eigenaar/exploitant van het in deze analyse betrokken object als gevolg van de voorgenomen planologische maatregelen in een planologisch nadeligere positie zal komen te verkeren. Waarbij de vraag moet worden beantwoord of er sprake is van een waardeverminderend effect op het bij hem in eigendom zijnde onroerend goed en/of verminderde omzet/winst door beperking van de bedrijfsexploitatie of het maken van kosten voor extra voorzieningen. Vervolgens komt alleen die planschade voor tegemoetkoming in aanmerking die het normale maatschappelijke risico te boven gaat, en die 'redelijkerwijs' niet voor eigen rekening van aanvragers behoort te blijven. Onder meer de voorzienbaarheid van een wijziging in het planologische regime is bepalend voor de vraag of schade (gedeeltelijk) voor eigen rekening behoort te blijven.

### 6.1 **Normaal maatschappelijk risico**

De planschaderegeling in de nieuwe Wro gaat, anders dan de huidige regeling, niet uit van een volledige 'vergoeding van planschade', maar van een 'tegemoetkoming in planschade'. Er bestaat op grond van artikel 6.1 Wro dan ook geen aanspraak op een vergoeding van de gehele schade ten gevolge van in het artikel genoemde besluiten. Alleen die schade wordt vergoed welke uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het 'maatschappelijke risico' dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen.

Welke schade onder het normaal maatschappelijk risico moet worden geschaard zal in de rechtspraak nader moeten worden uitgekristalliseerd. De wetgever heeft zich hierover in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel niet uitgelaten.

Omdat het moeilijk is precieze maatstaven of criteria te geven die bestuur en rechter in staat stellen om te bepalen wanneer sprake is van schade die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico, heeft de wetgever voor een forfaitaire benadering gekozen.

Dit houdt in dat een vermindering van de waarde van een onroerende zaak of een vermindering van het betrokken inkomen dat niet uitkomt boven 2% van de waarde van die zaak c.q. dat inkomen in ieder geval niet voor vergoeding ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komt.

Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kunnen burgemeester en wethouders echter ook besluiten, gesteund door het advies van een onafhankelijke deskundige, dat ook (een deel van de) schade die (dat) het forfaitaire percentage overstijgt als normaal maatschappelijk risico voor rekening van een aanvrager moet blijven.

Opgemerkt moet worden dat deze forfaitregeling uitsluitend betrekking heeft op zogenoemde 'indirecte planschade'. Wanneer een wijziging van het planologische regime de gebruiks- en of bebou-



wingsmogelijkheden voor het eigen perceel van de aanvrager beperkt, en dit voor de aanvrager een waardedaling van zijn onroerend goed inhoudt (zgn. 'directe planschade'), wordt de forfaitregeling niet toegepast.

Uit de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel blijkt echter dat in die gevallen het normale maatschappelijke risico wel bij de bepaling van de hoogte van de schade moet worden betrokken.

Gelet op de concrete situatie van het geval kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat een gedeelte van de vastgestelde schade, dat overigens ook minder dan de in artikel 6.2 Wro bedoelde 2% kan bedragen, voor rekening van de aanvrager dient te blijven.

## **6.2 Voorzienbaarheid**

Een benadeelde heeft geen recht op een tegemoetkoming in door hem geleden planschade indien deze schade (mede) aan zijn eigen doen of nalaten te wijten is, en voor zover hij door het treffen van redelijke maatregelen deze schade had kunnen voorkomen of beperken.

Dit principe is opgenomen in artikel 6.3 Wro, maar gold ook al onder de vorige planschaderegeling ex artikel 49 WRO en is bekend als het jurisprudentieleerstuk van 'actieve' en 'passieve risicoaanvaarding' wegens 'voorzienbaarheid'. Van passieve risicoaanvaarding kan alleen sprake zijn in geval van directe planschade. In het kader van onderhavige planontwikkeling kan alleen sprake zijn van indirecte planschade

Van 'actieve risicoaanvaarding' is sprake wanneer een aanvrager om tegemoetkoming in planschade ten tijde van de aankoop van zijn onroerend goed wist of had kunnen weten dat een bepaalde voor hem ongunstige planologische ontwikkeling zich zou gaan voordoen.

Als criterium hiervoor geldt of er voor een 'redelijk denkend en handelend koper' op het moment van aankoop aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor hem in ongunstige zin zou veranderen.

Indien een dergelijke aanleiding bestond, wordt de koper geacht het risico van de schade te hebben aanvaard, door ondanks de kans op schade tot aankoop van het onroerend goed te zijn overgegaan. In een dergelijk geval wordt gesproken van 'actieve risicoaanvaarding' wegens 'voorzienbaarheid'.

De aanvrager komt dan niet in aanmerking voor tegemoetkoming van geleden planschade, zowel directe als indirecte planschade.

Zo is het mogelijk dat een planologische ontwikkeling reeds kon worden afgeleid uit ruimtelijke maatregelen van de gemeente of provincie, zoals bijvoorbeeld een structuurplan of structuurschets of een streekplan.

Verder kunnen bij de beoordeling van de voorzienbaarheid van planschade ook omstandigheden gelegen in de omgeving meewegen. Zo is het mogelijk dat een belanghebbende had moeten inzien dat een gebied zich door de structuur of inrichting van de omgeving in het bijzonder leent voor bijvoorbeeld woningbouw.

Meest relevant voor het aannemen van voorzienbaarheid zijn volgens vaste jurisprudentie echter op schrift gestelde (beleid)stukken waaruit de nieuwe planologische ontwikkeling reeds kon blijken. Voorzienbaarheid louter en alleen op grond van de inrichting en de structuur van de omgeving (bijv. aanwezigheid in reeds zwaar verstedelijkt gebied) wordt in de regel niet geaccepteerd.

## 7. VERGELIJKING PLANOLOGISCHE REGIMES

Uit de jurisprudentie blijkt dat onder meer de volgende factoren kunnen zorgen voor een planologische verslechtering welke leidt tot indirecte planschade:

1. Verminderde dag- en zonlichttoetreding
2. Uitzichtbeperking
3. Privacy
4. (milieu)hinder
5. Wijziging verkeerssituatie en parkeren
6. Beperking gebruiksmogelijkheden
7. Beperking bedrijfsvoering

Bij directe planschade zijn als schadeaspecten vooral aan te merken:

1. Beperking bouwmogelijkheden op grond van de nieuwe bestemming en planvoorschriften van het eigen perceel;
2. Beperking gebruiksmogelijkheden op grond van de nieuwe bestemming en planvoorschriften van het eigen perceel;

De onderhavige planvergelijking zal zich, conform opdracht, toespitsen op de mogelijk schadeveroorzakende gevolgen van de navolgende, middels het nieuwe bestemmingsplan "Oosterhage" voorgestane, ruimtelijke ontwikkelingen:

1. De nieuwe bestemming 'Gemengde doeleinden I' voor de gronden aan weerszijden van de Willem Dreeslaan, Aletta Jacobslaan en Hugo de Grootlaan (T-strook)
2. Het verhogen van de milieucategorie van maximaal 2 naar 3.1, van de bedrijfsbestemming in de strook tussen de Olaf Palmelaan en de verlengde Australiëweg en tussen de Olaf Palmelaan en het HSL-tracé;
3. Het verlagen van de bouwhoogte van 25m naar 15 van een deel van de strook tussen de Olaf Palmelaan en de Australiëweg;
4. Het planologisch inpassen van de puinbreker op het perceel Nieuwe Hoefweg 4 middels een maatbestemming (milieucategorie 4.1);
5. Het vergroten van de maximale hoogte voor windturbines in de wijzigingsbevoegd (artikel 22 lid 3) van 50m naar 80m.
6. De nieuwe bestemming voor het voormalige NAM-terrein.

Deze aspecten zullen hieronder in aparte subparagrafen worden besproken.

### 7.1. DE NIEUWE BESTEMMING GEMENGDE DOELEINDEN I VOOR DE GRONDEN AAN WEERZIJDEN VAN DE T-STROOK

De gronden zijn onder het geldende bestemmingsplan "Oosterheem 2000" bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden'. Zij mogen worden gebruikt voor handel (geen detailhandel), ambachtelijke bedrijven, educatieve, recreatieve en culturele doeleinden, persoonlijke dienstverlening, openbare voorzieningen (o.a. stadsverwarming), nutsvoorzieningen, verkeersdoeleinden, groenvoorzieningen en water. Dienstwoningen zijn niet toegestaan. Zelfstandige kantoren zijn toegestaan tot een maximum van 750m<sup>2</sup> bvo per kantoor, met een maximum van 5.000m<sup>2</sup> bvo voor het gehele plangebied. '

Onder de werking van het toekomstige bestemmingsplan "Oosterhage" krijgen de gronden de bestemming 'Gemengd I'. Op grond daarvan mogen zijn worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven, kleinschalige detailhandel (100m<sup>2</sup> per vestiging met een maximum van 500m<sup>2</sup> voor het plangebied), dienstverlening, zelfstandige kantoren tot 1.000m<sup>2</sup> per vestiging, sportscholen, horeca (tot maximaal 250m<sup>2</sup> voor het hele plangebied), bedrijven tot categorie 2 van de staat van bedrijfsacti-

viteiten, bedrijfsgebonden detailhandel (geen voedingsmiddelen), nutsbedrijven, trainings- en cursusfaciliteiten en verschillende openbare voorzieningen.

Bovendien zijn ter plaatse van de aanduiding 'jeugdopvang' ook voorzieningen ten behoeve van jeugdopvang, zoals kinderopvang en buitenschoolse opvang toegelaten.

Ter plaatse van de aanduiding 'Maatschappelijk' zijn (sociaal-) medische en (sociaal-) culturele voorzieningen toegestaan.

Ten tijde van het opstellen van deze risicoanalyse is nog niet bekend op welke percelen de aanduiding 'Jeugdopvang' en/of 'Maatschappelijk' precies rust.

Indien de oude en nieuwe gebruiksmogelijkheden met elkaar worden vergeleken, valt op dat de toegestane functies voor een deel overéén komen.

Duidelijk verschil is dat onder het toekomstige regime zelfstandige kantoren tot 1.000m<sup>2</sup> bvo per vestiging worden toegestaan. Educatieve doeleinden zijn in zijn algemeenheid niet meer toegestaan; daar tegenover staat dat jeugdopvang mogelijk is ter plaatse waar op de plankaart hiervoor een specifieke aanduiding is opgenomen.

Tenslotte worden de gebruiksmogelijkheden verruimd door in zijn algemeenheid bedrijvigheid toe te staan tot categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede door bedrijfsgebonden detailhandel mogelijk te maken.

Bedrijfswoningen zijn onder zowel het huidige als het toekomstige regime niet toegelaten.

Het bovenstaande noopt tot de conclusie dat er een verruiming van de gebruiksmogelijkheden plaatsvindt. Voor de afzonderlijke percelen is dit evident als voordelig aan te merken. Het wegbestemmen van de mogelijkheid tot gebruik voor educatieve doeleinden doet hieraan niet af. Dit zou alleen anders kunnen zijn voor een individueel perceel dat thans feitelijk voor educatieve doeleinden wordt gebruikt. Indien een dergelijk bedrijf/instelling onder het toekomstige regime in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt, kan dit leiden tot inkomensschade (exploitatieschade). Kenniscentrum gaat er voorsnog van uit dat een dergelijke situatie zich niet zal voorzien, dan wel dat het betreffende bedrijf/instelling zijn bestaande bedrijfsvoering ongestoord kan voorzetten onder de werking het overgangsrecht.

In voorkomend geval kan een bestaande bedrijfsvoering of een planologische gebruiksmogelijkheid worden ook beperkt door een (nieuwe) functie op een nabij gelegen perceel. Dit is vooral aan de orden bij de vestiging van gevoelige functies; met name geluidsgevoelige functies.

De enige nieuwe gebruiksmogelijkheid die in dit kader relevant zou kunnen zijn is 'Jeugdopvang'.

In de Wet geluidhinder wordt onder geluidgevoelige gebouwen/terreinen verstaan:

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen/medische centra
- Medische kleuterdagverblijven

Hieruit volgt dat jeugdopvang, in de vorm van een kinderdagverblijf, naschoolse opvang e.d., niet zijnde gericht op onderwijs, niet als geluidgevoelig wordt aangemerkt; ook de jurisprudentie geeft geen aanleiding voor een andersluidende conclusie.

Het toevoegen gebruiksmogelijkheid 'Jeugdopvang' leidt derhalve niet tot additionele beperkingen voor andere (bestaande) bedrijfsvoeringen. Te meer nu onder het oude regime gebruik voor 'educatieve doeleinden' zonder meer was toegestaan. Deze functies - die onder het toekomstige bestemmingsplan niet meer mogelijk zijn - zijn wél geluidgevoelig en potentieel belemmerend voor omliggende bedrijven. Aldus is ook in dit opzicht sprake van een planologisch voordelige situatie voor de bestaande bedrijven c.q. de planologische gebruiksmogelijkheden.

## **7.2 VERHOGEN MILIEUCATEGORIE VAN 2 NAAR 3.1 (50M)**

Het toekomstige planregime "Oosterhage" voorziet in het verhogen van de milieucategorie van de bedrijfsbestemming in de strook tussen de Olaf Palmelaan en de verlengde Australiëweg en tussen de Olaf Palmelaan en het HSL-tracé. Op grond van het huidige bestemmingsplan "Oosterheem 2000" zijn hier bedrijven tot de maximale categorie 2, alsmede één brandweerkazerne toegestaan. Dit betekent dat bedrijven zijn toegestaan die geen grotere afstand dan 30m tot woningen in acht hoeven te nemen.

Onder het toekomstige planregime bedraagt de maximale milieucategorie 3.1. Dit betekent dat bedrijven zijn toegestaan die een minimale afstand van 50m tot woningen in acht moeten nemen.

Voor de gronden zelf betekent deze planologische wijziging een verruiming van de gebruiksmogelijkheden en daarmee een evident planologisch voordeel.

Voor omliggende woningen zou de verzwaring van de toegestane bedrijfscategorie echter ook nadelig uit kunnen pakken. Het zou dan vooral kunnen gaan om de nieuwe woningen aan de Bonaire, de Hebriden en de Lofoten.

De woningen aan genoemde straten kijken uit op de Olaf Palmelaan en aan de overzijde daarvan op de bedoelde strook met bedrijfsbestemming. Het verhogen van de milieucategorie betekent dat zwaardere bedrijvigheid is toegestaan, hetgeen kan leiden tot een toename van de hinder. In de praktijk zal het met name gaan om een mogelijke toename van de geluidhinder en eventueel zwaarder vrachtverkeer.

Kenniscentrum constateert dat de woningen aan de Bonaire en de Hebriden op een aanzienlijk grotere afstand dan 50m van de bedrijfsbestemming zijn gelegen. Bovendien is de Olaf Palmelaan hier als een weg met dubbele rijbanen en een brede middelberm uitgevoerd.

Gelet op vooral de grote afstand, kan worden geconcludeerd dat ook bedrijven in de categorie 3.1 geen noemenswaardige milieuhinder zullen veroorzaken ten opzichte van de woningen aan de Bonaire en de Hebriden. In die zin is er geen sprake van een planologisch nadeliger situatie. Het enkele feit dat er vanuit de woningen zicht bestaat op bedrijvigheid in een hogere milieucategorie dan voorheen, maakt dit niet anders.

Kenniscentrum constateert dat de woningen aan de Lofoten op ca. 50m zijn gelegen van de bedrijfsbestemming. Hierop zijn onder het huidige regime allen bedrijven in de maximale milieucategorie 2 toegestaan. Dit zijn bedrijven waarbij binnen een straal van 30m woningbouw is toegestaan. Gelet op de werkelijke afstand tot de Lofoten van 50m, zullen deze woningen niet of nauwelijks milieuhinder ondervinden van de thans toegestane bedrijven. Nu echter de milieucategorie wordt verhoogd, zijn ook bedrijven toegestaan, waarbij een hinderstraal van 50m tot woningen in acht dient te worden genomen. Dat wil zeggen dat er geen milieurechtelijke problemen zijn ten opzichte van deze woningen, maar dat milieuhinder voor woningen die net buiten deze straal zijn gelegen niet kan worden uitgesloten.

Kenniscentrum acht de verhoging van de milieucategorie dan ook planologisch nadelig voor de woningen aan de Lofoten. Dit planologisch nadeel wordt als 'gering' aangemerkt.

### **7.3. VERLAGEN VAN DE BOUWHOOGTE VAN DE BESTEMMING BEDRIJFSTERREIN**

Voor zover het nieuwe bestemmingsplan "Oosterhage" voorziet in het verlagen van de bouwhoogte voor een deel van de bedrijvenstrook tussen de Olaf Palmelaan en de Australiëweg, dient dit voor de nabij gelegen woningen als voordelig te worden aangemerkt.

Voor de bedrijfsgronden zelf is deze planologische wijziging - inhoudende een verlaging van de maximale bouwhoogte van 25m naar 15m - evident als planologisch nadelig aan te merken. Het betreft immers een forse beperking van de bouw mogelijkheden. Dit planologisch nadeel dient als 'aanzienlijk' te worden ingeschaald.

Ten tijde van het opstellen van deze risicoanalyse zijn de exacte percelen waarvoor de bouwhoogteverlaging gaat gelden niet kenbaar voor Kenniscentrum. Van gemeentewege is aangegeven dat alle uit te geven bedrijfsgronden eigendom zijn van de gemeente. Nu dat het geval is, bestaat natuurlijk geen planschaderisico.

### **7.4 MAATBESTEMMING PUINBREKER AAN DE NIEUWE HOEFWEG 4**

Het bedrijfsperceel aan de Hoefweg 4 heeft in het bestemmingsplan "Oosterheem 2000" de bestemming 'Bedrijfsterrein'. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsfuncties toegestaan tot maximaal categorie 2 van staat van inrichtingen; minimale afstand tot een gevoelige functie van 30m. Op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is een puinbreker echter aan te merken als een inrichting van minimaal de categorie 4.2. Dat wil zeggen dat een afstand tot woningen in acht moet worden genomen van minimaal 300m. Het maatgevende hinderaspect hierbij is 'Geluid'.

Nu voor de woningen aan de Nieuwe Hoefweg 6 (bedrijfswoning), de Kruisweg 41, 45, 47, 126, 128/132, 134/136, alsmede woningen aan de Lofoten, het perceel Nieuwe Hoefweg 4 op kortere afstand is gelegen dan het voormalige NAM-terrein (waarop bedrijf uit een nog zwaardere milieucategorie toelaatbaar zijn), leidt de planologische inpassing van de puinbreker tot een nadeliger situatie voor voornoemde percelen. Het planologisch nadeel ontstaat door een toename van de geluidshinder, toename van stofhinder en mogelijk geurhinder, maar ook een toename van zwaar vrachtverkeer. Bovendien leidt de uitstraling van een recyclingbedrijf met een puinbreekinstallatie tot een verslechtering van de ligging/situeringswaarde van omliggende woningen.

Voor genoemd planologisch nadeel wordt wel enigszins beperkt door de aanwezigheid van de bestemming 'Mijnbouwkundige Doeleinden' op het noordelijk van Nieuwe Hoefweg 6 gelegen perceel. Maximale invulling van deze zware bedrijfsbestemming leidt immers al tot een bepaalde nadelige situatie ten aanzien van dezelfde schade/hinderaspecten zoals die ook uitgaan van een recyclingbedrijf met puinbreker.

Op grond van jurisprudentie van de ABRS komt schade door legalisering van een bestaande strijdige situatie niet voor vergoeding in aanmerking wegens het ontbreken van een causaal verband tussen de planologisch maatregel en de schade. Dit geldt niet indien betrokkenen reeds geageerd hebben tegen de illegale situatie. In onderhavige situatie hebben omwonenden tot twee keer toe beroep ingesteld tegen de milieuvergunning voor de puinbreekinstallatie. Bovendien is van gemeentewege gesteld dat omwonenden ook een handhavingsverzoek hebben ingediend. Hierop is door de gemeente negatief beslist in verband met het voornemen tot legalisatie.

Onder deze omstandigheden komt Kenniscentrum tot de conclusie dat niet gesproken kan worden van het ontbreken van een causaal verband tussen de schade en de planologische wijziging. Waardevermindering van de woningen als gevolg van de planologische inpassing van de bestaande puinbreker komt dan ook voor vergoeding in aanmerking uit hoofde van artikel 6.1 ev. Wro.

## Conclusie

De planologische inpassing van de puinbreekinstallatie op het perceel Nieuwe Hoefweg 4 leidt tot een planologisch nadeliger situatie voor de percelen Nieuwe Hoefweg 6 (bedrijfswoning), Kruisweg 45, 47, 128, 134 en 138, alsmede de nabij gelegen woningen aan de Lofoten.

De schade ontstaat door waardevermindering als gevolg van toename van milieuhinder (geluid, geur, stof), toename van zwaar vrachtverkeer en vermindering van de situeringswaarde.

Hoefweg 6 is evenwel eigendom van de gemeente, waardoor het planschaderisico voor dit perceel komt te vervallen.

### 7.5 VERGROTEN MAXIMALE HOOGTE WINDTURBINES IN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Voorzover met het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid wordt geschapen om bepaalde planologische mogelijkheden middels een wijzigingsbevoegdheid te realiseren, dan wel een bestaande wijzigingsbevoegdheid verruimd, dient Kenniscentrum reeds op voorhand te concluderen dat het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor een nieuwe ontwikkeling of het verruimen van een bestaande wijzigingsbevoegdheid niet kan leiden tot planschade. Het wijzigingsplan vormt immers een aparte schadegrondslag in de zin van afd. 6.1. Wro. Eventuele planschade kan derhalve pas ontstaan na inwerkingtreding van het wijzigingsplan.

Het verruimen van de maximale hoogte voor windturbines in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan "Oosterhage" leidt niet tot een planschaderisico.

### 7.6. NIEUWE BESTEMMING VOORMALIGE NAM-TERREIN



De directe aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is het juridisch planologisch mogelijk maken van de verplaatsing van een pallethandel van het bedrijventerrein Dwarstocht naar het bedrijventerrein Oosterhage. Een alternatieve locatie is gevonden in de voormalige Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM)-locatie. Deze locatie maakt deel uit van het toekomstige bedrijventerrein Oosterhage.

De verplaatsing van de Pallethandel is zonder aanpassing van het bestemmingsplan niet mogelijk, omdat op de beoogde vestigingslocatie een specifiek op de behoeften van de NAM toegesneden bestemming rust. Om deze reden moet het bestemmingsplan ter plaatse van de voormalige NAM-locatie worden aangepast.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt beoogd om door middel van een andere bestemming en andere bouw- en gebruiksregels, de verplaatsing van de Pallethandel naar de voormalige NAM-locatie juridisch planologisch mogelijk te maken.

Het huidige bestemmingsplan ter plaatse is "Oosterheem 2000". De gronden hebben hierin de bestemming 'Mijnbouwkundige doeleinden'. Zij mogen op grond daarvan worden gebruikt voor de exploitatie, winning en behandeling van aardolie en/of aardgas. Bebouwing is toegestaan ten behoeve van de bestemming. De gronden mogen voor 30% worden bebouwd of overdekt. De bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen mag evenwel niet meer dan 240m<sup>2</sup> bedragen. De maximale hoogte van gebouwen bedraagt 3m. De maximale hoogte van andere bouwwerken bedraagt 15m.

Onder het toekomstige planregime krijgen de gronden de bestemming 'Bedrijventerrein'. Hierop mogen zich bedrijven vestigen, ten hoogste voorkomend in categorie 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Hieronder wordt mede verstaan een pallethandel (timmerfabriek). Tenslotte is bedrijfsgebonden detailhandel mogelijk, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen.

Bebouwing is toegestaan tot maximaal 60% van het bestemmingsvlak. De maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 25m. Andere bouwwerken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 3m, met uitzondering van lichtmasten of objecten van beeldende kunst, welke een maximale hoogte van respectievelijk 10m en 15m hebben.

De planschadeanalyse ziet op de planologische gevolgen voor de omliggende woningen. De dichtstbij gelegen woningen, liggen op hetzelfde bedrijventerrein, ten zuiden van de voormalige NAM-locatie; dit betreft Nieuwe Hoefweg 4 en Nieuwe Hoefweg 6, hetgeen bedrijfswoningen zijn. Op iets grotere afstand zijn woningen gelegen aan de Kruisweg 45 en 47, alsmede 128, 134 en 138. Op nog iets grotere afstand zijn de woningen aan de Lofoten 35 t/m 99 gelegen. Deze zijn bovendien gelegen aan de andere zijde van het HSL-tracé.

Het vorenstaande maakt duidelijk dat de bouwmogelijkheden binnen het plangebied fors toenemen. Er is sprake van een verdubbeling van het bebouwingspercentage, wat in de nieuwe situatie leidt tot 60% bebouwing. Ook de bouwhoogte neemt fors toe: van maximaal 15m tot 25m in de nieuwe situatie. Met name voor de bedrijfswoning op het perceel Nieuwe Hoefweg 6 dient dit als planologisch nadelig te worden aangemerkt. De hoedanigheid van bedrijfswoning betekent evenwel dat zaken als uitzicht, zonlichttoetreding en verstening aanzienlijk minder zwaar wegen. Een bedrijfswoning maakt onderdeel uit van het totale bedrijfscomplex en ontleent zijn waarde in de eerste plaats aan de bedrijfsmatige gebruiksmogelijkheden binnen het complex. Schadefactoren als uitzicht, privacy, zonlichttoetreding spelen wel een rol, maar veel minder dan in vergelijking met burgerwoningen.

Voor de bedrijfswoning op Nieuwe Hoefweg 4 geldt dat tussen dit perceel en de voormalige NAM-locatie nog het perceel Nieuwe Hoefweg 6 is gelegen. Maximale invulling van de bebouwing op dit perceel, betekent dat de toekomstige bebouwing op de voormalige NAM-locatie niet of nauwelijks nog zichtbaar is.

Voor de woningen aan de Kruisweg en de Lofoten geldt dat de afstand tot het plangebied zeer fors is - minimaal 200m. Op een dergelijke afstand wordt zelden nog gesproken over verlies van uitzicht of een beperking van de privacy. In dit geval is daar ook geen sprake van gezien de reeds mogelijke (bedrijfs)bebouwing op de tussenliggende gronden, het de tussenliggende c.q. kort daarachter liggende tracé van de HSL, met bijhorende bovenleidingen en geluidsmuren.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden is sprake van een aanzienlijke verbetering voor alle omliggende woningen. Op grond van het geldende bestemmingsplan is immers een bedrijfsvoering toe-

gestaan ten behoeve van de winning van aardolie en/of aardgas. Op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', dient een bedrijfsvoering die is gericht op de winning van aardgas in ieder geval 500m afstand te houden tot gevoelige bebouwing, waaronder woningen. Het betreft bedrijvigheid in de milieucategorie 5.1. Het maatgevende hinderaspect hierbij is 'geluid'. Echter ook het aspect 'gevaar' is relevant en vraagt in beginsel om een veiligheidsafstand van minimaal 200m.

Onder het toekomstige planregime mogen zicht bedrijven vestigen tot maximaal milieucategorie 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Het gaat daarbij om bedrijven die een afstand van minimaal 100m tot gevoelige bebouwing (woningen) in acht moeten nemen.

Van het gebruik onder de nieuwe bestemming is derhalve aanzienlijk minder hinder te verwachten, in vergelijking tot de huidige bestemming.

Omdat het gebruik onder de oude bestemming zoveel hinder met zich mee kon brengen en dit schadeaspect in de nieuwe situatie aanzienlijk is beperkt, moet worden gesproken van een zeer fors planologisch voordeel voor alle omliggende woningen. Bovendien kan op grond van de uitstraling van een gas- of oliewin-station wordt geconcludeerd dat ook de situeringswaarde (ligging) van alle omliggende woningen aanzienlijk verbeterd.

### **Conclusie**

Voor alle omliggende woningen is sprake van een aanzienlijke planologisch voordeel als gevolg van de nieuwe bedrijfsbestemming voor de voormalige NAM-locatie. Het grotere bebouwingspercentage en de grotere bouwhoogte doen hieraan niet af.

### **8 VERGOEDBAARHEID VAN DE SCHADE**

Op het moment van totstandkoming van deze risicoanalyse zijn de planologische wijzigingen zoals die voortvloeien uit het toekomstige bestemmingsplan "Oosterhage", alsmede de nieuwe bestemming voor het voormalige NAM-terrein niet voorzienbaar.

Het verhogen van de milieucategorie van de bedrijfsbestemming in de strook tussen de Olaf Palme-  
laan en het HSL-tracé leidt tot planologisch nadeel (zie hoofdstuk 7.2).

De benadeelde percelen betreft de woningen aan de Lofoten. Dit nadeel wordt door Kenniscentrum als 'gering' aangemerkt. De waardevermindering per woning zal beneden de 2% blijven, waardoor de schade, uit hoofde van artikel 6.2 lid 2 Wro, voor eigen rekening van betrokken blijft wegens normaal maatschappelijk risico.

De maatbestemming voor de puinbreekinstallatie op het perceel Nieuwe Hoefweg 4 leidt tot planologisch nadeel en tot planschade door waardevermindering van omliggende woonpercelen en een bedrijfswoning. De hoogte van de waardevermindering dient middels taxatie te worden vastgesteld. Voor de benadeelde percelen aan de Lofoten wordt dit nadeel door Kenniscentrum als 'gering' aangemerkt. De waardevermindering per woning zal beneden de 2% blijven, waardoor de schade, uit hoofde van artikel 6.2 lid 2 Wro, voor eigen rekening van betrokken blijft wegens normaal maatschappelijk risico.



## 9. TAXATIE

In onderstaande tabel is de waardevermindering weergegeven van de percelen die in een planologisch nadeliger positie komen te verkeren als gevolg van de positieve bestemming van de puinbreekinstallatie op het perceel Nieuwe Hoefweg 4.

Object	Onderhandse verkoopwaarde vóór planologische wijziging	Onderhandse verkoopwaarde ná planologische wijziging	waardevermindering	Forfaitair 'nvr' (2%)	Vergoedbare planschade ex. Artikel 6.1 Wro
Kruisweg 41	€ 780.000,--	€ 762.000,--	€ 18.000,--	€ 15.600,--	€ 2.400,--
Kruisweg 45	€ 685.000,--	€ 663.000,--	€ 22.000,--	€ 13.700,--	€ 8.300,--
Kruisweg 47	€ 540.000,--	€ 520.000,--	€ 20.000,--	€ 10.800,--	€ 9.200,--
Kruisweg 126	€ 740.000,--	€ 722.000,--	€ 18.000,--	€ 14.800,--	€ 3.200,--
Kruisweg 128/132	€ 675.000,--	€ 656.000,--	€ 19.000,--	€ 13.500,--	€ 5.500,--
Kruisweg 134/136	€ 630.000,--	€ 611.000,--	€ 19.000,--	€ 12.600,--	€ 6.400,--
<b>Totaal</b>			<b>€ 116.000,--</b>	<b>€ 81.000, -</b>	<b>€ 35.000,-</b>

## 10. CONCLUSIE

1. Het nieuwe bestemmingsplan "Oosterhage" leidt tot vergoedbaar planologisch nadeel voor de percelen Kruisweg 45, 47, 128, 134 en 138 in verband met de maatbestemming ten behoeve van de puinbreekinstallatie op Nieuwe Hoefweg 4. Het forfaitaire normaal maatschappelijk risico (2%) is van toepassing. De totale vergoedbare planschade bedraagt € 35.000,-.
2. Voor de woningen aan de Lofoten is het verhogen van de milieucategorie van de tegenovergelegen bedrijfsgronden planologisch nadelig. De waardevermindering is minder dan 2%, waardoor de schade uit hoofde van normaal maatschappelijk risico voor eigen rekening van betrokkenen blijft.
3. Het nieuwe bestemmingsplan voor de voormalige NAM-locatie leidt niet tot een planologisch nadeliger situatie voor omliggende percelen.

Purmerend, 26 mei 2011  
Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur,

mr. C. Suurd  
F. Alberts (register taxateur)