

## **RISICOANALYSE PLANSCHADE (UPDATE)**

In verband met (voor)ontwerpbestemmingsplan  
“Stadscentrum-Zuid”, gemeente Zoetermeer

## RISICOANALYSE PLANSCHADE (UPDATE)

In verband met het (voor)ontwerpbestemmingsplan “Stadscentrum-Zuid”, gemeente Zoetermeer

---

### 1. HET FORMELE WETTELIJKE KADER PLANSCHADE

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden. Hoewel de hierin opgenomen planschaderegeling voornamelijk een verdere codificatie van de huidige, voornamelijk in de jurisprudentie ontwikkelde, planschadepraktijk inhoudt, zal deze wetswijziging ook belangrijke wijzigingen in de bestaande praktijk brengen. 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.

#### 1.1. (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).

In artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening wordt bepaald dat:

1. Voor zover schade die op grond van artikel 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, een daaraan voorafgaand projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.31, eerste lid, daaronder begrepen, op te nemen of te wijzigen dan wel ontheffing te verlenen, 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 schadevergoeding op grond van artikel 6.1 terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan, van het nemen van het projectbesluit of het besluit, bedoeld in artikel 3.31, eerste lid, dan wel van de verlening van de ontheffing waarom hij heeft verzocht;
3. (...).

## **1.2 Overgangsregeling: van WRO naar Wro**

De overgang van WRO naar Wro is geregeld met de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening. Hieruit blijkt dat op alle planschadeaanvragen die dateren van na 1 september 2010 de nieuwe wet geheel van toepassing is.

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

Op 2 juni 2009 heeft Kenniscentrum een risicoanalyse opgesteld in verband met het toekomstige bestemmingsplan "Stadscentrum-Zuid". Op dat moment was er nog geen voorontwerp of ontwerpplan beschikbaar, doch uitsluitend het stedenbouwkundige plan 'Culturele As'. Inmiddels is de planvorming voortgeschreden en is het ontwerpbestemmingsplan beschikbaar (nog niet ter inzage gelegd). Het ontwerpbestemmingsplan is voor de gemeente Zoetermeer aanleiding om een **update** te laten uitvoeren van de risicoanalyse, waarvoor in januari 2012 aan Kenniscentrum opdracht is verstrekt.

### **2.1 Geraadpleegde stukken**

Bij het opstellen van het advies is gebruik gemaakt van de navolgende door opdrachtgever/de gemeente ter beschikking gestelde informatie:

- Bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan Stadcentrum IV'
- Bestemmingsplan 'Dorpsstraat 1997'
- Voorontwerpbestemmingsplan "Stadscentrum-Zuid" (Culturele as) - november 2011

### **2.2 Verantwoording**

In dit advies is getracht op basis van de 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

### 2.3 VERGELIJKING PLANOLOGISCHE REGIMES

Bij de beoordeling van mogelijke planschade(claims) moet worden nagegaan of sprake is van een planologische verslechtering c.q. nadeligere positie voor belanghebbenden/omwonenden. Een vergelijking van het geldende planologische regime met de beoogde situatie is hiervoor maatgevend. De betreffende gronden vallen thans onder vigeur van de bestemmingsplannen

1. 'Uitwerkingsplan Stadscentrum IV', zoals dit op 5 juli 1983 door de gemeenteraad van Zoetermeer is vastgesteld en
2. 'Dorpsstraat 1997' zoals dit op 15 december 1997 door de gemeenteraad van Zoetermeer is vastgesteld. Een planologische vergelijking dient gemaakt te worden tussen dit bestemmingsplan en het bouwplan.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering in de vergelijking van de planologische regimes in beginsel uitgegaan dient te worden van zogenaamde 'planmaximalisatie'. Dit houdt in dat bij de schadeanalyse (waaronder bijvoorbeeld privacy- en uitzichtbeperking een rol spelen) de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het 'oude' (huidige) planologische regime in relatie tot die van het 'nieuwe' (toekomstige) planologische regime in aanmerking genomen dienen te worden. Slechts onder zeer uitzonderlijke omstandigheden moet van voornoemd uitgangspunt worden afgeweken (ABRS d.d. 30 maart 2005, zaaknummer 200405136/1, inzake gemeente Woudrichem). Dergelijke omstandigheden doen zich voor wanneer invulling van de maximale bouwmogelijkheden dermate onwaarschijnlijk is, dat dit met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid als niet reëel is aan te merken (ABRS d.d. 26 april 2001, zaaknummer 200003420/1, inzake gemeente Weesp).

Onder de planschaderegeling ex artikel 49 WRO houdt het beginsel van planmaximalisatie tevens in dat objectief begrensde binnenplanse flexibiliteitsbepalingen (o.a. uitwerkingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO en vrijstellingbevoegdheden 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) komt in de planvergelijking thans geen betekenis (ABRS d.d. 12 januari 2005, nr. 200402061/1 inzake de gemeente Zaanstad). Onder de nieuwe planschaderegeling ex artikel 6.1 en 6.2 (jo. 3.6) Wro zullen de bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, ontheffingen of een nadere eisen zelfstandige grondslagen voor planschade vormen. Zolang niet verwezenlijkt, dienen onder de nieuwe Wro binnenplanse flexibiliteitsbepalingen in de plan-vergelijking buiten beschouwing gelaten te worden.

Tot slot mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties géén rol spelen in deze planvergelijking. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld op de functie van afschermende beplanting zoals heggen, die vanwege het seizoensgebonden groen karakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn op de analyse.

### 3 TE BEOORDELEN OBJECTEN IN DE ANALYSE

In deze analyse zijn de objecten betrokken die direct of nagenoeg direct grenzen aan het nieuwe plangebied en hiermee mogelijk een confrontatie kunnen vormen. De volgende objecten zullen betrokken worden bij de analyse:

- Markt 1 t/m 113
- Marseillepad 15 t/m 18
- Leidsewallen 35 t/m 64
- Dorpsstraat 10 t/m 18
- Vlamingstraat 2
- Londenstraat 102 t/m 242

De andere objecten in de omgeving worden in deze analyse niet betrokken omdat deze te ver verwijderd zijn van het bouwplan en/of niet direct op het plangebied zijn gesitueerd om daar nadeel van te kunnen ondervinden.

#### **4.1 VIGEREND PLANOLOGISCHE REGIME 1: BESTEMMINGSPLAN “UITWERKINGSPLAN STADSCENTRUM IV”**

##### **Groenvoorzieningen (artikel 9)**

Deze gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen als plantsoenen, voet- en fietspaden, sportvoorzieningen en dergelijke. Er mogen ten dienste van deze bestemming bouwwerken worden gebouwd. Gebouwen mogen een vloeroppervlak van maximaal 10 m<sup>2</sup> en een inhoud van maximaal 35 m<sup>3</sup> hebben. Voor zover de gronden de aanduiding ‘b’ hebben zijn ze mede bestemd voor een overdekte planten- en vogeltuin, natuureducatie-centrum en ruimten voor speciale activiteiten. De maximum vloeroppervlakte bedraagt hiervoor respectievelijk 750 m<sup>2</sup>, 225 m<sup>2</sup>, en 375 m<sup>2</sup>. De hoogte bedraagt respectievelijk 9 meter, 7 meter en 7 meter.

##### **Verkeersdoeleinden IV (artikel 12)**

Deze gronden zijn bedoeld voor langzaam verkeer en parkeervoorzieningen voor fietsen met daarbij behorende verkeers-, speel- en groenvoorzieningen. Er is op de betrokken gronden geen nadere aanduiding aanwezig, met uitzonderd van de Markt, waar de aanduiding ‘f’ is gelegen, wat betekent dat daar markten en andere manifestaties daar zijn toegelaten. Er mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De maximale vloeroppervlakte mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> zijn en de inhoud niet meer dan 35 m<sup>3</sup>.

##### **Waterkering (artikel 16)**

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en het in stand houden van de waterkering en de samenvallende bestemmingen. Ten dienste van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde opgericht worden tot 6 meter hoog en voor zover niet in strijd met deze bestemming ook met de bouwmogelijkheden van de samenvallende bestemmingen.

#### **4.2 VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME 2: “BESTEMMINGSPLAN ‘DORPSSTRAAT 1997’”**

##### **Gemengde doeleinden 2 (artikel 5)**

Deze gronden zijn bedoeld voor wonen, detailhandel en ambachtelijke dienstverlening, dag- en avondhoreca, zakelijke dienstverlening, ambachtelijke bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Op de verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan en de oppervlakte van een niet-woonfunctie mag niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen. Horeca en ambachtelijke bedrijven mogen niet worden uitgebreid in oppervlak of aantal.

Ten aanzien van het bouwen geldt het volgende. Er moet in de voorgevelrooilijn gebouwd worden en de bouwvlakken mogen volledig bebouwd worden. De gronden welke zijn aangeduid als ‘erf’ mogen tot 50% bebouwd worden tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 8 meter en de bouwhoogte 13 meter. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5,50 meter. Aangebouwde bijgebouwen mogen de goothoogte van de begane grond van het hoofdgebouw hebben. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen tot 3 meter hoog worden.

##### **Maatschappelijke doeleinden (artikel 9)**

Deze gronden zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van religieuze doeleinden bij de aanduiding ‘rd’ en bij de aanduiding ‘ed’ voor educatieve doeleinden in de zin van onderwijs. Een bouwvlak mag volledig bebouwd worden en als er geen bouwvlak is aangegeven, dan mag het bestemmingsvlak volledig worden bebouwd tenzij een bebouwingspercentage is aangegeven. Een kerktoeren mag maximaal 35 meter hoog zijn, verder gelden de aanduidingen op de kaart. In ieder bestemmingsvlak is een woning toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen niet hoger zijn dan 3 meter.

**Verblijfsdoeleinden (artikel 13)**

Deze gronden zijn bedoeld voor voetgangersgebied en verkeersdoeleinden, speelvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde evenals terrassen. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen 5 meter hoog zijn, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van het wegverkeer.

**Groenvoorzieningen - park (artikel 14)**

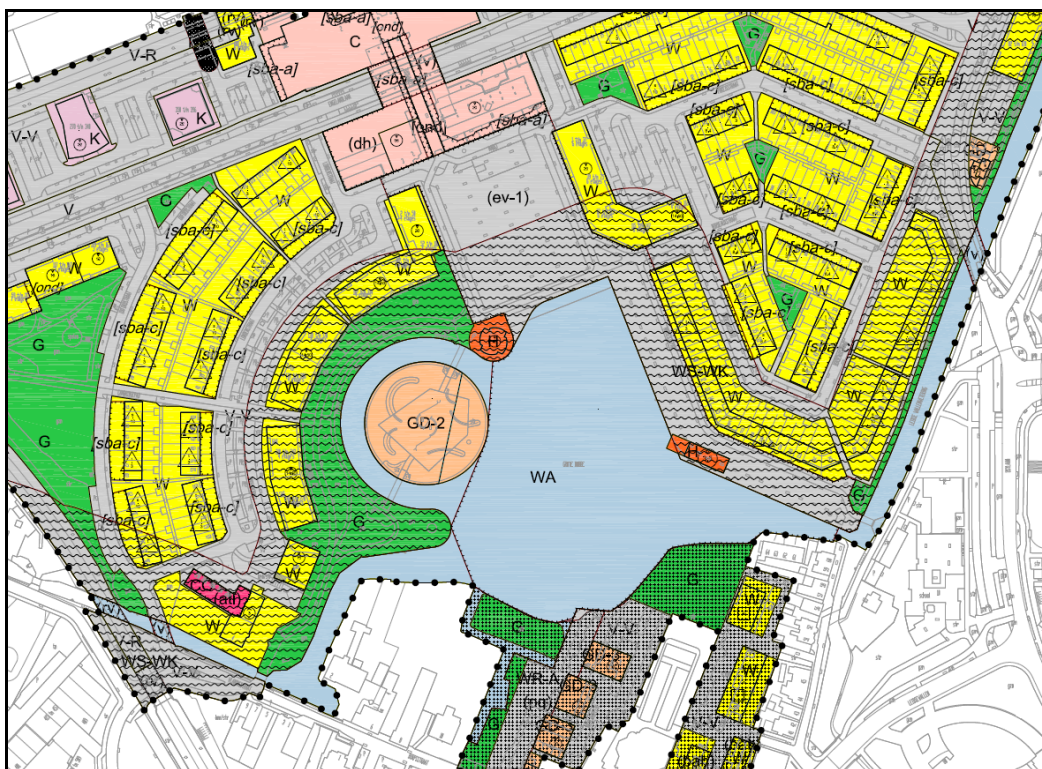
Deze gronden zijn bedoeld voor een park. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen 5 meter hoog zijn, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van het wegverkeer.

**Horecaplein (artikel 19)**

Deze gronden zijn bedoeld voor dag- en avondhoreca, maatschappelijke voorzieningen, groenvoorzieningen en park, verblijfsdoeleinden en parkeerplaatsen. Het aantal horecabedrijven bedraagt maximaal 5 met een oppervlakte per vestiging van 150 m<sup>2</sup> en voor 1 vestiging 250 m<sup>2</sup>. De totale vloeroppervlakte bedraagt 800 m<sup>2</sup>.

De bestemming moet als volgt uitgewerkt worden. De goothoogte mag maximaal 8 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 13 meter. Het toegelaten bebouwingspercentage bedraagt 35%.

## 5. TOEKOMSTIGE PLANOLOGISCHE REGIME: VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN “STADSCENTRUM-ZUID”



Het stedenbouwkundige plan voorziet er in om een verbinding tot stand te brengen tussen het oude centrum van Zoetermeer met het nieuwe winkelcentrum. Hiertoe wordt het gebied rond de Grote Dobbe aangepakt. Deels wordt horeca toegevoegd, maar ook worden woningen opgericht, alsmede woon/werk-units. Daarnaast wordt op het eiland in de Grote Dobbe de mogelijkheid geschapen om een horecagelegenheid op te richten en/of een maatschappelijke voorziening te vestigen (uitsluitend in de vorm van openbare dienstverlening).

De meest relevante planregels:

### **Artikel 7 Gemengd - 2**

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen tot en met categorie B van de in bijlage 1 bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging, en uitsluitend in de vorm van openbare dienstverlening;
- horeca zoals opgenomen in categorie 1 en 2 van de in bijlage 2 bij deze regels behorende Staat van horecabedrijven tot maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo;

met daaraan ondergeschikt:

- wegen en paden;
- terreinafscheidingen;
- nutsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- lichtmasten en vlaggenmasten;
- speelvoorzieningen;



- i. objecten van beeldende kunst;
  - j. terras;
  - k. groenvoorzieningen;
  - l. water;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

#### **Bouwregels**

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan in het maatvoeringsvlak is aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- c. de grond welke is gelegen buiten het bouwvlak mag door middel van een luifel overdekt worden;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw en een luifel mag maximaal 4,5 m bedragen;
- e. de maximaal toegestane bouwhoogte mag worden overschreden door voorzieningen, zoals hekwerken en balustrades, die nodig zijn om een dakterras te realiseren. De bouwhoogte van deze voorzieningen mag maximaal 1,5 m bedragen, gemeten vanaf het dak van de eerste bouwlaag. Tevens is een trapportaal toegestaan op het dak met een maximale hoogte van 3 m en een maximale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>.

#### **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. de bouwhoogte van een terreinafscheiding mag, voor zover geplaatst achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een terreinafscheiding mag, voor zover geplaatst vóór of in de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

#### **Artikel 8        Gemengd - 3**

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening tot en met categorie A van de in bijlage 1 bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging en uitsluitend op de begane grond;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. horeca zoals opgenomen in categorie 1 en 2 van de in bijlage 2 bij deze regels behorende Staat van horecabedrijven en uitsluitend op de begane grond;
- d. cultuur & ontspanning, uitsluitend in de vorm van ateliers op de begane grond;
- e. woningen, uitsluitend op de verdiepingen boven de begane grond;
- f. in afwijking van het gestelde onder a t/m e is ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' de grond onder begane grondniveau tevens bedoeld voor een gebouwde parkeervoorziening in één bouwlaag met bergingen ten behoeve van de aangrenzende woningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. wegen, paden en terrassen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water;

## **Bouwregels**

### **Gebouwen**

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan in het maatvoeringsvlak is aangegeven.

### **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

## **Artikel 10 Horeca**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven, zoals opgenomen in categorie 1 en 2 van de in bijlage 2 bij deze regels behorende Staat van horecabedrijven; met daaraan ondergeschikt:

- a. wegen, paden en terrassen;
- b. terreinafscheidingen;
- c. vlaggenmasten en lichtmasten;
- d. objecten van beeldende kunst;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water,

### **Gebouwen**

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan in het maatvoeringsvlak is aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- c. de grond die is gelegen buiten een bouwvlak mag door middel van een luifel overdekt worden;
- d. de bouwhoogte van een gebouw en een luifel mag niet meer bedragen dan in het maatvoeringsvlak is aangegeven;
- e. de maximale bouwhoogte die in het maatvoeringsvlak is aangegeven, mag worden overschreden door voorzieningen zoals hekwerken en balustrades, die nodig zijn om een dakterras te realiseren. De bouwhoogte van deze voorzieningen mag maximaal 1,5 m bedragen, gemeten vanaf het dak van de eerste bouwlaag. Tevens is een trapportaal toegestaan op het dak met een maximale hoogte van 3 m en een maximale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>.

### **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. de bouwhoogte van een terreinafscheiding mag, voor zover geplaatst achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een terreinafscheiding mag, voor zover geplaatst vóór of in de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten, lichtmasten en objecten van beeldende kunst mag maximaal 10 m bedragen.
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

## **Artikel 16 Wonen**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garagebox' uitsluitend voor garages en bergingen ten dienste van woningen;
- c. in afwijking van het gestelde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' tevens een bedrijf aan huis toegestaan zoals opgenomen in bijlage 3 van de bij deze regels behorende Staat van toegelaten bedrijven aan huis;
- d. in afwijking van het gestelde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tevens een onderdoorgang toegestaan ten behoeve van het langzaam verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- e. toegangswegen en paden;
  - f. tuinen, erven en terreinen;
  - g. terreinafscheidingen;
  - h. speelvoorzieningen;
  - i. parkeervoorzieningen;
  - j. objecten van beeldende kunst;
  - k. vlaggenmasten en lichtmasten;
  - l. nutsvoorzieningen;
  - m. water,
- met de daarbij behorende bouwwerken.

### **Gebouwen**

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt 10 m tenzij het bepaalde in het maatvoeringsvlak een andere hoogte aangeeft;
- c. de maximale goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan in het maatvoeringsvlak is aangegeven;
- d. waar in een bouwvlak een 'maximale goothoogte voorgevel' is aangegeven, geldt de maximale goothoogte voorgevel tot 4 m achter de voorgevel;
- e. (.....)
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven.

### **Erfbebouwing**

- a. erfbebouwing mag uitsluitend worden opgericht vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- b. op bouwpercelen waarvan de oppervlakte kleiner is dan 300 m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 60 % van de oppervlakte van het erf, tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>, bedragen;
- c. op bouwpercelen waarvan de oppervlakte groter is dan 300 m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 20 % van de oppervlakte van het erf bedragen;
- d. van aan- en uitbouwen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 m;
- e. de maximale goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m en de maximale hoogte niet meer dan 5 m;
- f. de maximale goothoogte en bouwhoogte van een uitbreiding van het hoofdgebouw of erfbebouwing, die is gelegen binnen het bouwvlak mogen niet meer bedragen dan in het maatvoeringsvlak is aangegeven;
- g. de maximale hoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;

h. ingeval op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een grotere goothoogte, bouwhoogte en/of oppervlakte van de erfbebouwing bestaat dan is bepaald in lid 16.2.2 onder b tot en met g, dan geldt de bestaande maat als maximale maat;

i. ingeval op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de situering van de erfbebouwing afwijkt van hetgeen is bepaald in lid 16.2.2 onder a, dan mag ook op de bestaande locatie erfbebouwing worden opgericht.

#### **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

a. de bouwhoogte van een terreinafscheiding mag, voor zover gelegen achter en in de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;

b. de bouwhoogte van een terreinafscheiding mag, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;

c. de bouwhoogte van vlaggenmasten, speelvoorzieningen en lichtmasten mag maximaal 6m bedragen;

d. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 10 m bedragen;

e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

#### **Garageboxen**

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garagebox' mogen gebouwen worden gebouwd;

b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garagebox' mag maximaal 5 m bedragen en de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen.

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garagebox' mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

## **6. BEOORDELING SCHADEVRAAG EN PLANOLOGISCH NADEEL**

In eerste aanleg is de vraag aan de orde of de eigenaren van de in deze analyse betrokken objecten als gevolg van de voorgenomen planologische maatregelen in een planologisch nadeliger positie zullen komen te verkeren, met een waardeverminderend effect op het bij hen in eigendom zijnde onroerend goed. 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**

Zoals eerder genoemd gaat de planschaderegeling in de nieuwe Wro, 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 bebouwingsmogelijkheden 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 geldt ook al onder de huidige planschaderegeling ex artikel 49 WRO en is bekend als het jurisprudentieleerstuk van 'actieve' en 'passieve risicoaanvaarding' wegens 'voorzienbaarheid'.

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.

Van 'passieve' risicoaanvaarding kan sprake zijn wanneer een eigenaar van een onroerende zaak gedurende lange tijd de op grond van het vigerende planologische regime bestaande gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden onbenut laat, waardoor hij onder omstandigheden geacht wordt het risico te hebben aanvaard dat deze bestaande gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden op den duur als gevolg van een planologische wijziging zouden vervallen. In voorkomend geval dient dan ook beoordeeld te worden of een aanvrager om tegemoetkoming in planschade voldoende concrete pogingen heeft gedaan om de voorheen aanwezige, maar met de betreffende schadeveroorzakende planologische maatregel vervallen gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden daadwerkelijk en tijdig te benutten (O.a. ABRS 1 februari 2000, inzake Van der Wal B.V. en H. van der Wal/gemeente Ferweradeel). Hoelang een benadeelde mag 'stilzitten' voordat sprake is van risicoaanvaarding is sterk afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Meermalen heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een periode van vijf jaar of meer stilzitten als aanvaarding van het risico dat bestaande bouwmogelijkheden zouden vervallen aan de aanvrager aangerekend. In haar uitspraak van 18 januari 2006 (nr. 200502620/1, inzake gemeente Enschede) heeft de Afdeling echter, gelet op de bijzondere omstandigheden van het geval, een periode van slechts elf maanden stilzitten voldoende geacht om passieve risicoaanvaarding aan te nemen.

## **7. BEOORDELING SCHADEGEVOELIGE OBJECTEN**

In deze analyse worden de in hoofdstuk 3 genoemde schadegevoelige objecten betrokken. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat voor woonobjecten onder meer de volgende factoren kunnen leiden tot een planologische verslechtering en daarmee een mogelijke aanspraak op tegemoetkoming in planschade:

- uitzichtbeperking;
- verminderde dag- en zonlichttoetreding;
- intensivering woon- en leefomgeving;
- privacyvermindering;
- wijziging verkeerssituatie/parkeren;
- verminderde ligging c.q. situeringswaarde;

Wanneer het schadeobject een bedrijf betreft, spelen factoren als uitzicht- en privacybeperking geen rol. In dat geval is voor de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering - met een mogelijke aanspraak op tegemoetkoming in planschade als gevolg - van belang, of de betreffende onderneming als direct gevolg van de voorgestane planologische wijziging in haar exploitatiemogelijkheden zal worden beperkt, met aantoonbare omzetschade tot gevolg (ABRS 27 februari 1997, nr. G09.94.006, BR 1998, p. 677, inzake Champignonbedrijf Grubbenvorst). Dit zou het geval kunnen zijn in geval van onder andere:

- beperking van bedrijfsactiviteiten (bijv. door 'terugschaling' milieucategorie als gevolg van 'nieuwe' woningbouwmogelijkheden in de directe omgeving);
- verminderde zichtbaarheid, waardoor aantoonbaar verminderde klandizie;
- verminderde bereikbaarheid (parkeermogelijkheid), waardoor aantoonbaar verminderde klandizie;

Hiervoor is reeds aangegeven dat in geval er na de inwerkingtreding van het voorgestane vrijstellingsbesluit daadwerkelijk een aanvraag om tegemoetkoming in planschade wegens exploitatieschade wordt ingediend, het beweerdelijk geleden omzetverlies door aanvrager ook objectief aangetoond moet worden. Dit wordt in de regel beoordeeld aan de hand van boekhoudkundige bescheiden per peildatum, waarbij veelal de gemiddelden van de drie boekjaren voorafgaand aan, en die van de drie

boekjaren volgend op de litigieuze planologische wijziging in aanmerking worden genomen (o.a. ABRS 16 maart 2000, BR 2000 p. 1058, inzake Kluskens/ gemeente Nederweert).

Tot slot wordt opgemerkt dat bij de planologische vergelijking uitgegaan dient te worden van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het huidige en het toekomstige planologische regime. De feitelijke situatie speelt in de vergelijking dan ook geen rol.

Opgemerkt wordt dat de afstanden tot de nieuwe gebouwen bij benadering zijn genomen aangezien de beschikbare kaarten niet op schaal waren.

#### **MARKT 1 T/M 113**

Deze woonobjecten zijn gelegen ten oosten van het plangebied en zijn daar met de voorgevel op gericht. De panden krijgen in de nieuwe situatie te maken met zicht op bebouwing. In casu zullen deze woningen uitkijken op een tweetal kiosken. De afstand van deze woningen tot het plangebied (gemeten vanuit de voorgevel) bedraagt ongeveer 10 meter.

Onder de huidige bestemming kan op een afstand van ongeveer 0 meter een gebouw met een vloeroppervlakte van niet meer dan 10 m<sup>2</sup> en een inhoud van niet meer dan 35 m<sup>3</sup> opgericht worden. De nieuwe bebouwing zal bestaan uit twee kiosken van elk 63 m<sup>2</sup> en 3,50 meter hoog.

De bouw mogelijkheden nemen dus toe, maar gezien het feit dat de schadeobjecten flats betreffen, welke een grotendeels onbewoonde onderbouw hebben, zullen de meeste woningen over de toekomstige bebouwing (kiosken) heen kijken. De situeringswaarde noch het uitzicht zullen hierdoor aangetast worden. Alleen de woningen op de begane grond ter hoogte van de kiosken zullen een aantasting ondervinden. Gezien het voorgaande en de ligging van de appartementen tot de nieuwbouw zal er geen sprake zijn van een verlies aan dag- en zonlichttoetreding.

De situering en hoge ligging van de woningen leidt tot de conclusie dat de bouw van de kiosken voor de meeste appartementen geen beperking van de privacy betekent. Voor de woningen op de begane grond geldt daarbij dat deze reeds onder het oude planregime inkijk te dulden hebben vanaf de openbare weg. De bouw van de kiosken zal wel tot een intensiever gebruik van de betrokken gronden leiden, maar niet zodanig dat dit een leidt tot een grotere inbreuk op de privacy.

Andere schadefactoren zijn niet in het geding/aannemelijk.

Er wordt verder nog opgemerkt dat het hier deels huurwoningen betreft in eigendom van een woningcorporatie en dat het indienen van een aanvraag ex artikel 6.1 Wro van die zijde niet waarschijnlijk is. Indien toch een aanvraag wordt ingediend, is de kans dat deze aanvraag wordt toegekend klein, omdat de objecten (waarschijnlijk) moeten worden gezien als beleggingsobjecten. De huurwaarde is dan bepalend voor de marktwaarde van deze objecten. De woningcorporatie zal dan moeten aantonen dat de huuropbrengsten zijn verminderd als gevolg van de onderhavige planologische ontwikkeling. Dit causaal verband is meestal moeilijk aan te tonen. De maximale huurwaarde wordt bepaald aan de hand van het woningwaarderingstelsel. Middels dit stelsel wordt de kwaliteit van een zelfstandige woning in punten uitgedrukt. Het aantal punten bepaalt de maximale huurprijs. Aspecten als een verlies aan uitzicht, privacy etc. spelen geen rol bij het toekennen van deze punten.

#### **MARSEILLEPAD 15 T/M 18**

Deze woonobjecten zijn gelegen ten noordoosten van het plangebied en zijn daar met de voorgevel op gericht. De panden zullen in de nieuwe situatie vanuit de voorgevel zicht krijgen op de nieuw op te richten bebouwing. In casu zullen deze woningen uitkijken op een nieuwe horecagelegenheid,

gelegen aan de Grote Dobbe. De afstand van de woningen tot het plangebied (gemeten vanuit de voorgevel) bedraagt ongeveer 15 meter.

Onder de huidige bestemming kan op een afstand van ongeveer 0 meter een gebouw met een vloeroppervlakte van niet meer dan 10 m<sup>2</sup> en een inhoud van niet meer dan 35 m<sup>3</sup> opgericht worden. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'waterkering'. De nieuwe bebouwing zal bestaan uit een horecagelegenheid met een oppervlakte van circa 190 m<sup>2</sup> (inclusief terras) en een hoogte van 3,50 meter.

De bouwmogelijkheden nemen dus sterk toe, hetgeen leidt tot een beperking van de privacy en een aantasting van de situeringswaarde. Alleen Marseillepad 15 zal grotendeels langs de nieuwe bebouwing kijken. Gezien de positie en afstand van de woonobjecten tot de nieuwbouw zal er voor geen van de woningen sprake zijn van een verlies aan dag- en zonlichttoetreding.

De vestiging van een paviljoen leidt voor de omliggende woningen tot een beperking van de privacy. Dit nadeel wordt wel beperkt door het feit dat er reeds onder het huidige planregime inkijk mogelijk is vanaf de openbare weg.

De bouw van de horecagelegenheid zal tevens tot een intensiever gebruik van de betrokken gronden leiden, met als gevolg dat er meer (geluid)hinder mag worden verwacht.

Andere schadefactoren zijn niet in het geding/aannemelijk.

Er wordt verder nog opgemerkt dat het deels huurwoningen betreft (nr. 15 en 16) in eigendom van een pensioenfonds en dat het indienen van een aanvraag ex artikel 6.1 Wro van die zijde niet waarschijnlijk is. Indien toch een aanvraag wordt ingediend, is de kans dat deze aanvraag wordt toegekend klein, omdat de objecten (waarschijnlijk) moeten worden gezien als beleggingsobjecten. De huurwaarde is bepalend voor de marktwaarde van deze objecten. De eigenaar zal dan moeten aantonen dat de huuropbrengsten zijn verminderd als gevolg van de onderhavige planologische ontwikkeling. Dit causaal verband is moeilijk aan te tonen. De maximale huurwaarde wordt bepaald aan de hand van het woningwaarderingstelsel. Middels dit stelsel wordt de kwaliteit van een zelfstandige woning in punten uitgedrukt. Het aantal punten bepaalt de maximale huurprijs. Aspecten als een verlies aan uitzicht, privacy, intensiever gebruik en dergelijke, spelen geen rol bij het toekennen van punten.

#### **LEIDSEWALLEN 35 T/M 64**

Deze woonobjecten zijn gelegen ten westen van het plangebied en zijn daar met de achtergevel op gericht. De panden zullen onder de werking van het toekomstige planregime vanuit de achtergevel uitkijken op de te bouwen woningen/woon-werkunits (gebied 'Vuurtoerenplein').

De nieuwe bebouwing is geprojecteerd in 4 blokken. De afstand van de onderzochte woningen tot het plangebied (gemeten vanuit de achtergevel) bedraagt ongeveer 15 -20 meter.

Voor de nummers 41 t/m 64 geldt het volgende. De twee noordelijke bouwblokken komen op de huidige bestemming 'maatschappelijke doeleinden - educatieve doeleinden' te liggen. Deze gronden - op een afstand van ongeveer 10 meter van de betrokken woningen - kunnen reeds nu voor 35% worden bebouwd met een hoogte van maximaal 10 meter.

De noordelijkste blok van de nieuw op te richten bebouwing omvat 4 grondgebonden woningen met een totaal oppervlak van 295 m<sup>2</sup> en een hoogte van 10 meter. Het nieuwe bouwblok ten zuiden daarvan omvat 6 grondgebonden woningen met een totaal oppervlak van 510 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 10 meter.



De bouwmogelijkheden qua bouwhoogte en oppervlak blijven op de betrokken gronden (ongeveer) gelijk en de afstand tot de bebouwing neemt met 5 - 10 meter toe, waardoor er geen sprake is van beperking van het uitzicht of een aantasting van de situeringswaarde; deze aspecten zullen eerder verbeteren. Gezien de situering van de woningen ten opzichte van de nieuwbouw zal er evenmin sprake zijn van een beperking van de dag- en zonlichttoetreding.

De afstand tot de bestaande bebouwing neemt toe en het gebruik wijzigt van school naar woningen, waardoor een meer permanente vorm van inkijk mogelijk zal worden. Hierbij dient wel in aanmerking te worden genomen dat er vanuit de school zowel overdag als gedurende avond reeds inkijk mogelijk was. Tegen elkaar afgewogen treedt er een beperkt verlies van privacy op voor deze woonobjecten. Dit verlies wordt echter gecompenseerd door het voordeel ten opzichte van de situeringswaarde en uitzicht. Kenniscentrum is van oordeel dat de nieuwe functies niet leiden tot een intensiever gebruik van de gronden.

Voor de nummers 35 en 36 geldt het volgende. Nummer 36 is een horecabedrijf. Nummer 35 is een woning en heeft vanuit de voorgevel zicht op de twee zuidelijke bebouwingsblokken ('Vuurtoerenplein'). De twee zuidelijke blokken komen op de bestemming 'verblijfsdoeleinden' te liggen.

Hier mogen onder het huidige bestemmingsplan alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde opgericht worden tot 5 meter hoog, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van het wegverkeer.

De twee zuidelijke bouwblokken zullen respectievelijk 2 woningen omvatten met een totaal oppervlak van 233 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 10 meter, alsmede 4 woningen met een totale oppervlakte van 290 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 10m. De blokken zullen een op een afstand van circa 5m en 10m opgericht worden.

De bouwhoogte en bouwmassa op de betrokken gronden neemt daarmee sterk toe waardoor het uitzicht vanuit de schadeobjecten aanzienlijk beperkt zal worden en de situeringswaarde aangetast. Gezien de ligging van de woonobjecten tot de nieuwbouw kan een verlies aan dag- en zonlichttoetreding niet uitgesloten worden.

Door het oprichten van de woningen en woon/werk-units zal er meer en permanentere inkijk mogelijk zijn dan voorheen. Als gevolg is er sprake van een beperking van de privacy. Verder zal het gebruik van de gronden intensiever worden, hetgeen extra (geluid)hinder kan genereren.

Andere schadefactoren zijn niet in het geding/aannemelijk.

#### **DORPSSTRAAT 10 T/M 18 EN 28 T/M 36**

Voor de nummer 10 t/m 18 geldt het volgende.

Deze schadeobjecten zijn gelegen ten zuiden van het plangebied en zijn daar met de zij-respectievelijk achtergevel op gericht. De panden zullen vanuit de zij- respectievelijk achtergevel uitkijken op de nieuw op te richten bebouwing. Deze behelst horeca/detailhandel op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Deze bebouwing is geprojecteerd in 4 blokken, gesitueerd achter het bestaande pand Dorpsstraat 14. De afstand van deze onderzochte schadeobjecten tot het plangebied (gemeten vanuit de achtergevel) bedraagt ongeveer 0 - 20 meter.

De nummers 14 t/m 18 hebben vanuit de zij- respectievelijk achtergevel zicht op de nieuwe woningen en horeca/detailhandel.

Projectnummer: B2009-20KW/B2011-108CS  
Datum: 12 maart 2012

Hierbij wordt vooraf het volgende opgemerkt:

- nummer 12 in eigendom is bij de gemeente, zodat ten aanzien daarvan geen planschaderisico wordt geleden.
- Nummer 10 is geen woning en wordt verder buiten beschouwing gelaten
- Nummer 14 betreft een kantoor;
- nummer 16 bestaat niet
- De nummers 18 b en c betreft geen woningen.

Vanaf de percelen Dorpsstraat 10-18 is met name zicht op het tweede blok met een GD-3-bestemming. De afstand van de (woon)objecten tot het plangebied (gemeten vanuit de zij-respectievelijk achtergevel) bedraagt ongeveer 0 - 10 meter.

De onder het huidige planregime geldende bestemming is 'Horecaplein'. De maximale goothoogte bedraagt daar nu 8 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 13 meter. Het toegelaten bebouwingspercentage is 35%. Deze bebouwing kan op circa 0 meter afstand van de onderzochte schadeobjecten worden opgericht.

Onder het nieuwe regime zullen deze objecten op een afstand van circa 10 meter uitkijken op een blok met woningen met een oppervlakte van ca. 30 m<sup>2</sup> en een hoogte van 10 meter. Nummer 14 grenst daarnaast nog aan de westkant aan het eerste blok (voormalig nummer 12), alwaar een woning met winkel kan worden opgericht met een oppervlakte van 136 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 7 meter. Het derde en vierde blok kunnen, gezien de ligging achter het tweede, alsmede in aanmerking nemende dat pand nummer 18 aan die zijde een blinde muur heeft, buiten beschouwing blijven.

Het voorgaande in aanmerking genomen, neemt de afstand tot de bebouwing over het algemeen toe (tot wel 10 meter) en de bouwhoogte neemt met 3 - 7 meter af. De situeringswaarde en het uitzicht zullen dan ook niet verslechteren, doch eerder verbeteren.

Gezien de afstand en de positie de onderzochte (woon)objecten tot de nieuwbouw zal er geen sprake zijn van een verlies aan dag- en zonlichttoetreding.

Ten aanzien van het gebruik geldt dat er woningen in het plangebied komen waar dit eerst niet kon. Horeca was echter al wel mogelijk. De afstand tot de bebouwing zal echter toenemen (zie hiervoor). Er zal, tegen elkaar afgewogen, een beperkt verlies van privacy optreden. Dit verlies wordt echter gecompenseerd door de verbeterde situering en uitzicht. Het veranderde gebruik zal gezien de bestaande mogelijkheden met betrekking tot horeca geen waarde verminderend effect hebben.

Voor de nummers 28 t/m 36 geldt het volgende.

Deze (woon)objecten zijn gelegen ten zuiden van het plangebied en zijn daar met de achtergevel op gericht. Nummer 36/36a betreft een kunstuitleen.

De panden zullen vanuit de achtergevel uitkijken op de te bouwen woningen/woon-werkunits. Ze kijken met name uit op het bouwblok dat direct achter Dorpsstraat 28/30 is gesitueerd.

De afstand van schadeobjecten tot het plangebied (gemeten vanuit de achtergevel) bedraagt ongeveer 15 meter.

Het nieuwe bouwblok komt op de bestemming 'verblijfsdoeleinden' te liggen. Hier mogen thans alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde opgericht worden tot 5 meter hoog, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van het wegverkeer.

De nieuwe bebouwing omvat 4 woningen met een totaal oppervlak van 290 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 10 meter. De bouwhoogte en bouwmassa op de betrokken gronden neemt derhalve sterk toe waardoor de situeringswaarde en het uitzicht aangetast zullen worden.

Gezien de positie van de woonobjecten ten opzichte van de nieuwbouw zal er geen sprake zijn van een verlies aan dag- en zonlichttoetreding.

Door het oprichten van de woningen en woon/werk-units zal het gebruik worden geïntensiveerd er is er veel meer dan voorheen sprake van inkijk. Als gevolg hiervan treedt er een verlies van privacy op voor de woonobjecten.

Andere schadefactoren zijn niet in het geding/aannemelijk.

Ten aanzien van Dorpsstraat 2 t/m 8 wordt, gezien hun ligging ten opzichte van het plangebied, nog opgemerkt dat deze in het geheel geen zicht zullen hebben op de nieuwe bebouwing; zij worden daarom niet meegenomen.

#### **VLAMINGSTRAAT 2/4**

Dit woonobject is gelegen ten zuiden van het plangebied en is daar met de achtergevel op gericht. Het pand zal vanuit de achtergevel uitkijken op het nieuw te bouwen appartementencomplex dat direct ten zuiden van het bestaande complex Londenstraat 246-278 wordt gesitueerd. De afstand van dit woonobject tot het plangebied (gemeten vanuit de achtergevel) bedraagt ongeveer 35 meter. Onder het huidige regime kunnen de betreffende gronden alleen als park worden gebruikt. Hier mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde tot 5 meter hoog worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van het wegverkeer.

Het nieuwe woongebouw heeft een omvang van circa 17 meter bij 21 meter en een bouwhoogte van 15 meter.

Aldus nemen de bouwhoogte en bouwmassa in het gebied sterk toe waardoor met name het uitzicht en de situeringswaarde aangetast zullen worden.

Gezien de noordelijke ligging van het nieuwe woongebouw ten opzichte van het onderzochte schadeobject zal er geen sprake zijn van een verlies aan dag- en zonlichttoetreding.

Door het oprichten van de appartementen zal er wel meer inkijk mogelijk zijn dan voorheen op het perceel en in de woning. Als gevolg hiervan treedt er een beperking van privacy op voor dit woonobject, met name ook in de achtertuin.

Het toekomstige woongebruik in het nieuw te bouwen appartementencomplex betekent een intensivering van het gebruik. Een toename van geluidhinder zal hiervan het gevolg zijn (met name woonomgevingsgeluiden).

Andere schadefactoren zijn niet in het geding/aannemelijk.

#### **LONDENSTRAAT 102 T/M 242**

Deze woonobjecten zijn gelegen ten westen van het plangebied en zijn daar met de voorgevel op gericht. De panden kijken vanuit de voorgevel uit op het eiland in de Grote Dobbe en daarmee op hier op te richten bebouwing. De afstand hiertoe bedraagt ca, 33m. Het toekomstige planregime voorziet met de bestemming 'Gemengd 2' in de bebouwing van het eiland ten behoeve van horeca

en/of een maatschappelijke functie (openbare dienstverlening). In planologische zin wordt het mogelijk dat deze woningen in de toekomst zullen uitkijken op een trouwzaal/gemeentelijke publieks- en ontvangstruimte en/of een grand-café gelegen op het eiland in de Grote Dobbe.

Onder de huidige bestemming kan op een afstand van ongeveer 33 meter een gebouw met een vloeroppervlakte van niet meer dan 10 m<sup>2</sup> en een inhoud van niet meer dan 35 m<sup>3</sup> opgericht worden. Voor zover de gronden de aanwijzing 'b' hebben, zijn deze mede bestemd voor een overdekte planten- en vogeltuin, natuureducatie-centrum en ruimten voor speciale activiteiten. De maximum vloeroppervlakte bedraagt hiervoor respectievelijk 750 m<sup>2</sup>, 225 m<sup>2</sup>, en 375 m<sup>2</sup>. De hoogte bedraagt respectievelijk 9 meter, 7 meter en 7 meter. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'waterkering'.

De nieuwe bebouwing zal heeft een maximale oppervlakte van circa 1820 m<sup>2</sup> en een hoogte van 4,50 meter. De bebouwde oppervlakte neemt dus sterk toe (met circa 1070 m<sup>2</sup>) maar de bouwhoogte neemt juist weer met circa 2,50 meter af. Tegen elkaar afgewogen zullen de situeringswaarde en het uitzicht niet aangetast worden.

Gezien de positie en afstand van de woonobjecten tot de nieuwbouw en de omvang van de nieuwbouw zal er geen sprake zijn van een verlies aan dag- en zonlichttoetreding.

Gelet op de ligging van de toekomstige bebouwing op het eiland zal een verlies van privacy optreden voor de woonobjecten aan de Londenstraat. Dit nadeel is echter beperkt gezien het feit dat er reeds in de oude situatie veel inkijk mogelijk is vanaf de openbare weg en de toegelaten (gebruiks)mogelijkheden voor natuureducatie en speciale activiteiten.

De bouw en het gebruik ten behoeve van horeca en/of openbare en maatschappelijke doeleinden zal bovendien tot een intensiever gebruik van de betrokken gronden leiden, met als gevolg meer (geluid)hinder, met name door de horeca-functie.

Er wordt verder nog opgemerkt dat het hier deels huurwoningen betreft in eigendom van een pensioenfonds en dat het indienen van een aanvraag ex artikel 6.1 Wro van die zijde niet waarschijnlijk is. Indien toch een aanvraag wordt ingediend, is de kans dat deze aanvraag wordt toegekend klein, omdat de objecten (waarschijnlijk) moeten worden gezien als beleggingsobjecten. De huurwaarde is bepalend voor de marktwaarde van deze objecten. De woningcorporatie zal dan moeten aantonen dat de huuropbrengsten zijn verminderd als gevolg van de onderhavige planologische ontwikkeling. Dit causaal verband is moeilijk aan te tonen. De maximale huurwaarde wordt bepaald aan de hand van het woningwaarderingstelsel. Middels dit stelsel wordt de kwaliteit van een zelfstandige woning in punten uitgedrukt. Het aantal punten bepaalt de maximale huurprijs. Aspecten als een verlies aan uitzicht, privacy etc. spelen geen rol bij het toekennen van punten.

## **8. VOORZIENBAARHEID**

Schade is voorzienbaar indien ten tijde van de koop voor een redelijk denkende en handelende koper aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie zou veranderen. Voor een uitgebreide toelichting op het leerstuk van de voorzienbaarheid wordt verwezen naar hoofdstuk 6.2 van dit advies.

Er is op het moment nog geen (voor)ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De ontwikkelingen zijn wel opgenomen in een stedenbouwkundige visie uit 29 oktober 2007. Deze is vertaald naar een voorontwerp stedenbouwkundig plan. Op 17 november 2008 is het definitief ontwerp vastgesteld. De kennisgeving dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid is op 26 maart 2009 gepubliceerd.

Deze datum kan als peildatum voor de voorzienbaarheid worden aangemerkt, mits het stedenbouwkundig plan als openbaar stuk is behandeld.

## **9. TAXATIE**

### **Markt 1 t/m 113**

Planologisch nadeel: Ja

Voorzienbaarheid: Nee

Schadecomponenten: verlies van uitzicht, verlies van situeringswaarde

Bijzonderheid:

Het betreft een complex van huurwoningen in eigendom bij een woningcorporatie. Het planschaderisico is daarom zeer klein.

### **Marseillepad 15 t/m 18**

Planologisch nadeel: Ja

Voorzienbaarheid: Nee

Schadecomponenten: verlies van uitzicht, verlies van situeringswaarde, (beperkt) verlies van privacy, toename (geluid)hinder

Bijzonderheid: Voor Marseillepad 15 blijft de waardevermindering geheel beneden de 2%-drempel.

### **Leidsewallen 35 t/m 64**

Planologisch nadeel: Ja

Voorzienbaarheid: Nee

Schadecomponenten: verlies van uitzicht, verlies van situeringswaarde, verlies van dag- en zonlicht, verlies van privacy, toename (geluid)hinder

Bijzonderheid: Voor Leidsewallen 41/45/46 blijft de waardevermindering volledig onder de 2%-drempel.

### **Dorpsstraat 10 t/m 18 en 28 t/m 36**

Planologisch nadeel: Ja

Voorzienbaarheid: Nee

Schadecomponenten: verlies van uitzicht, verlies van situeringswaarde, verlies van dag- en zonlicht, verlies van privacy, toename (geluid)hinder

Bijzonderheid: Voor de percelen Dorpsstraat 10, 14, 18 en 36 blijft de waardevermindering volledig beneden de 2%-drempel)

### **Vlamingstraat 2**

Planologisch nadeel: Ja

Voorzienbaarheid: Nee

Schadecomponenten: verlies van uitzicht, verlies van situeringswaarde, verlies van dag- en zonlicht, verlies van privacy, toename (geluid)hinder

### **Londenstraat 102 t/m 242**

Planologisch nadeel: Ja

Voorzienbaarheid: Nee

Schadecomponenten: verlies van uitzicht, verlies van situeringswaarde

Geschatte waardevermindering als gevolg van de realisering van de planologische wijziging: Het betreft een complex van huurwoningen in eigendom bij een woningcorporatie. Het planschaderisico is daarom zeer klein. De woningen zijn niet meegenomen in de taxatie.

**Hoogte van de vergoedbare planschade:**

Het totale planschadebedrag als gevolg van de ontwikkelingen rond de Grote Dobbe dat voor vergoeding in aanmerking komt bedraagt €61.125,-. Dit is dus na aftrek van het normaal maatschappelijk risico.

**10. ADVIES**

De analyse overwegende kan worden geconcludeerd dat voor)ontwerpbestemmingsplan “Stadscentrum-Zuid” leidt tot een planologisch nadeliger situatie voor de percelen gelegen aan de Markt 1 t/m 113, Marseillepad 15 t/m 18, Leidsewallen 35 t/m 64, Dorpsstraat 10 t/m 18 en 28 t/m 36, Vlamingstraat 2 en Londenstraat 102 t/m 242.

Wij adviseren om daarvoor, na aftrek van de 2% van het forfaitaire eigen risico, een bedrag van **€61.125,-** te reserveren.

Purmerend, 12 maart 2012

Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur,

mr. C. Suurd (*Senior jurist*)

**Bijlage bij dit advies:**

- Fotobijlage