

Stichting

Adviseurs
voor planschade
en nadeelcompensatie



Plan & Schade

Risicoanalyse



Inhoudsopgave

1.	Conclusie	2
2.	Overwegingen	3
2.1	• Procedure, feiten en omstandigheden	
2.2	• Beschrijving oude en nieuwe planologisch regime	4
2.3	• Vergelijking oude en nieuwe planologisch regime	8
2.4	• Schade en voorzienbaarheid	17
2.5	• Potentieel gelaedeerden	19
2.6	• Conclusie	19

Bijlagen

1. **Geldende planologische regime
(fragmenten bestemmingsplan "Woonwijken")**
2. **Nieuwe planologische regime
(fragmenten bestemmingsplan "Kastanjestraat")**

Stichting Plan & Schade
Laan van Barcelona 820
3317 DD Dordrecht
Postbus 1034
3300 BA Dordrecht
078 6390150
info@planenschade.nl
www.planenschade.nl

Opdrachtgever: Kuiper Compagnons
Kenmerk: 5510012

Datum: 09 februari 2011



1. Conclusie

DE STICHTING PLAN & SCHADE,

gelet op de artikelen 6.1 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening,

is van oordeel, dat als gevolg van het concept (voorontwerp)bestemmingsplan Kastanjestraat voor wat betreft het uitzicht in beginsel sprake zal zijn van een planologisch nadeliger situatie voor de woningen Kastanjestraat nrs. 11 t/m 23 en nr. Eikenlaan 30. De Stichting is evenwel voorts van oordeel dat dit nadeel niet tot planschade leidt. Naar het oordeel van de Stichting behoort de onderhavige planmutatie in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico van de eigenaren/bewoners van deze woningen en zal een willekeurige redelijk handelende en denkende koper dit nadeel niet in de koopprijs voor die woningen verdisconteren.

Dit preadvies behelst een voorlopig oordeel. In verband met de indiening van een concreet verzoek om vergoeding van planschade zal van redenen en omstandigheden kunnen blijken te bestaan om van dit preadvies af te wijken. Dit preadvies behelst geen oordeel over de juridische en planologische haalbaarheid van het op basis van bovengenoemde plan te realiseren project.



2. OVERWEGINGEN

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt, dat burgemeester en wethouders aan 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 (onder meer) een bepaling van een bestemmingsplan op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

2.1 Procedure, feiten en omstandigheden

1. Dit preadvies heeft betrekking op de wijziging van het planologische regime van de gronden gelegen tussen de Kastanjestraat, Lijsterbesstraat, Eikenlaan en Berkenlaan (hierna: projectlocatie), in de wijk Bloemenoord. Op de gronden zijn thans de Pieter Wijtenschool en kinderopvang Mikz gevestigd. De Pieter Wijtenschool in het aan de noordzijde van de projectlocatie gesitueerde gebouw en kinderopvang Mikz aan de zuidzijde. Wijziging van het planologisch regime is nodig in verband met de voorgenomen verplaatsing van de openbare basisschool De Hoef & Hugo naar deze locatie. Daartoe zal het gebouw van de Pieter Wijtenschool worden uitgebreid en wordt kinderopvang Mikz in deze uitbreiding geïntegreerd. Het huidige gebouw van Mikz zal worden geamoveerd en het betreffende perceelgedeelte wordt met groen ingericht.
2. Opdrachtgever heeft aan de Stichting Plan & Schade te Dordrecht (hierna te noemen: de Stichting), verzocht om onderzoek te verrichten naar het risico van eventuele planschade als gevolg van het ten behoeve van het project te wijzigen bestemmingsplanregime. Het preadvies doet geen uitspraak over de juridische en planologische haalbaarheid van het plan.
3. In paragraaf 2.2 zijn het oude en het nieuwe planologische regime beschreven. Het oude regime wordt gevormd door het bestemmingsplan "Woonwijken" (vastgesteld door de gemeenteraad van Waalwijk op 23 februari 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant op 26 september 2006 en sindsdien onherroepelijk).



4. Vervolgens wordt in paragraaf 2.3 de planologische vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime gemaakt en is nagegaan of sprake is van een voor potentiële belanghebbenden nadeliger planologische situatie, welke in beginsel aanleiding geeft voor een tegemoetkoming in planschade. Paragraaf 2.4 bevat enige beschouwingen over de uitgangspunten die gelden bij het vaststellen van de schade en de voorzienbaarheid van schade. In paragraaf 2.5 wordt de schade voor de potentieel gelaedeerden begroot. Paragraaf 2.6 bevat de conclusie.
5. Uitgaande van een maximale invulling van het oude en het nieuwe planologische regime is in onderstaande beschrijving geen rekening gehouden met (de toepassing van) binnenplanse ontheffingsbevoegdheden (zoals voor het vergroten van maatvoeringen van gebouwen). Met in het verleden verleende buitenplanse vrijstellingen/ontheffingen/projectbesluiten (artikelen 17 en 19 WRO oud en artikel 3.10 Wro) is evenmin rekening gehouden.

2.2 Beschrijving oude en nieuwe planologische regime

Het oude planologische regime: bestemmingsplan "Woonwijken"

1. In het bestemmingsplan "Woonwijken" is de projectlocatie in hoofdzaak bestemd voor Maatschappelijke voorzieningen (M). Aan de noordzijde van de locatie, langs de Berkenlaan en Eikenlaan, geldt de bestemming Groen.
2. De voor Maatschappelijke voorzieningen aangewezen gronden zijn – kort gezegd - bestemd voor gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen, tuinen, erven en terreinen, parkeer- en groenvoorzieningen, wegen, straten, voet- en rijwielpaden, bouwwerken geen gebouwen zijnde. Onder maatschappelijke voorzieningen zijn begrepen: sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van onderwijs. Tevens zijn aan maatschappelijke voorzieningen ondergeschikte (niet-zelfstandige) aan de detailhandelsfunctie verwante lichte horeca toegestaan. Bij dit laatste gaat het blijkens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan om: automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, snackbar, tearoom, traiteur, bezorg- en/of afhaalservice.



3. Binnen de bestemming Maatschappelijke voorzieningen moeten de gebouwen binnen het op de plankaart (of de verbeelding) aangegeven bouwvlak of 'maximale contour' worden gebouwd. Met 'maximale contour' is blijkens de begripsbepalingen bedoeld: 'de omtrek die (denkbeeldig) ontstaat door combinatie van een aantal in dit plan te bepalen voorschriften. Deze omtrek mag geheel of gedeeltelijk gebruikt worden voor hoofd- en bijgebouwen'. Binnen de bestemming Maatschappelijke voorzieningen zijn op de kaart twee bouwvlakken aangegeven, een in het noordelijke gedeelte van de projectlocatie en een in het zuidelijke gedeelte.
4. Binnen het noordelijk gelegen bouwvlak is het gebouw van de Pieter Wijtenschool gesitueerd. En op het zuidelijk gelegen bouwvlak is het gebouw van kinderopvang Mikz gesitueerd. Deze bouwvlakken mogen worden bebouwd voor respectievelijk 80% en 60%. Binnen het bouwvlak mag ook ondergronds worden gebouwd en wel binnen het gehele bouwvlak. De maximale (verticale) diepte bedraagt in dat geval 3,5 meter.
5. De goothoogte en de bouwhoogte binnen het noordelijk gelegen bouwvlak mogen niet meer bedragen dan 5 meter. Binnen het zuidelijk gelegen bouwvlak bedragen de maximale goothoogte en bouwhoogte 4 meter. De bepalingen inzake de 'maximale contour' hebben in het onderhavige geval geen bijzondere betekenis, nu goot- en bouwhoogte gelijk zijn. Gevolg hiervan is dat de gebouwen plat moeten worden afgedekt.
6. Binnen het bouwvlak mag de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan 4 meter. Verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten daarentegen mogen maximaal 6 meter hoog zijn. Bouwwerken geen gebouwen zijnde die buiten het bouwvlak worden gebouwd mogen maximaal 2,2 meter hoog zijn, behoudens vlaggenmasten die ook buiten het bouwvlak 6 meter hoog mogen zijn. Uitgezonderd zijn erfafscheidingen op de gronden die zijn gelegen tussen de openbare weg en (het verlengde van) de grens van het naar die weg toegekeerde bouwvlak. De hoogte van deze erfafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen.
7. Binnen de bestemming Groen zijn toegestaan groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden, waterpartijen en waterlopen, verhardingen en parkeervoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.



Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 meter hoog zijn (gemeten vanaf peil, zijnde de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse of de hoogte van de kruin van de weg indien het gebouw binnen 4 meter vanaf de weg ligt).

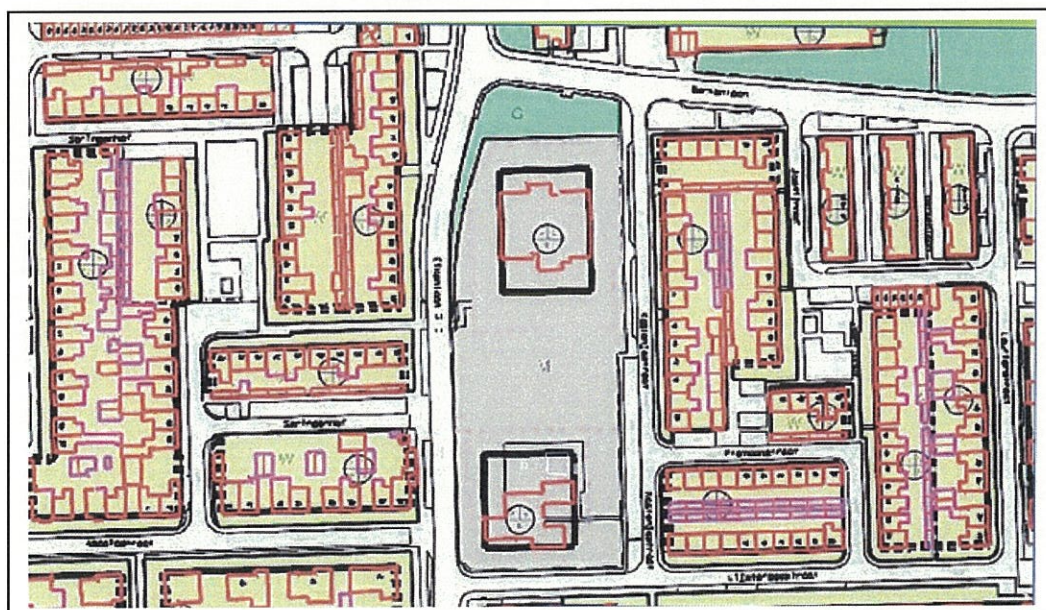
Het nieuwe planologische regime: bestemmingsplan Kastanjestraat

8. Het nieuwe planologische regime bevat de bestemmingen Maatschappelijk (M), Groen (G) en Verkeer-verblijfsgebied (V-VB). De bestemming Maatschappelijk heeft betrekking op dezelfde gronden als die ook in het bestemmingsplan "Woonwijken" voor maatschappelijke voorzieningen waren bestemd. Het bestemmingsvlak meet circa 70 bij 40 meter. De voor Groen bestemde gronden zijn ten opzichte van het bestemmingsplan "Woonwijken" uitgebreid. De in het noordelijke gedeelte van de projectlocatie gelegen groenstrook langs de Berkenlaan en Eikenlaan is gehandhaafd. De betreffende gronden zijn in het nieuwe regime ook voor groenvoorzieningen aangewezen. De in het zuidelijke gedeelte van de projectlocatie gelegen gronden, alwaar thans nog kinderopvang Mikz is gehuisvest, zijn onder het nieuwe regime bestemd voor Groen. Het betreft een perceelgedeelte van circa 40 bij 35 meter.
9. Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn gebouwen voor onderwijsvoorzieningen toegestaan, waaronder begrepen kinderdagverblijven en voor- en na- en buitenschoolse opvang. Verder zijn binnen deze bestemming wegen, straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen alsmede waterlopen en watergangen, speelvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Horecavoorzieningen zijn niet toegestaan. Derhalve ook geen 'aan de detailhandelsfunctie verwante lichte horeca', zoals onder het oude regime wel mogelijk was.
10. De bestemming Groen staat groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden, waterlopen en watergangen, tuinen, verhardingen, parkeervoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toe. Gebouwen zijn op de voor Groen bestemde gronden niet toegestaan.
11. De voor Verkeer-verblijfsgebied aangewezen gronden betreft een tweetal stroken aan de Eikenlaan (circa 3x47 meter, aan de westzijde van de projectlocatie) en aan de Lijsterbesstraat (circa 3x15 meter, aan de zuidzijde van de projectlocatie). Binnen deze gronden zijn onder meer woonstraten en pleinen, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en -partijen, speelvoorzieningen, tuinen, bergbezinkvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Gebouwen zijn op deze gronden niet toegestaan. Gelet op de afmetingen van deze gronden zullen deze voornamelijk voor parkeervoorzieningen gebruikt worden.

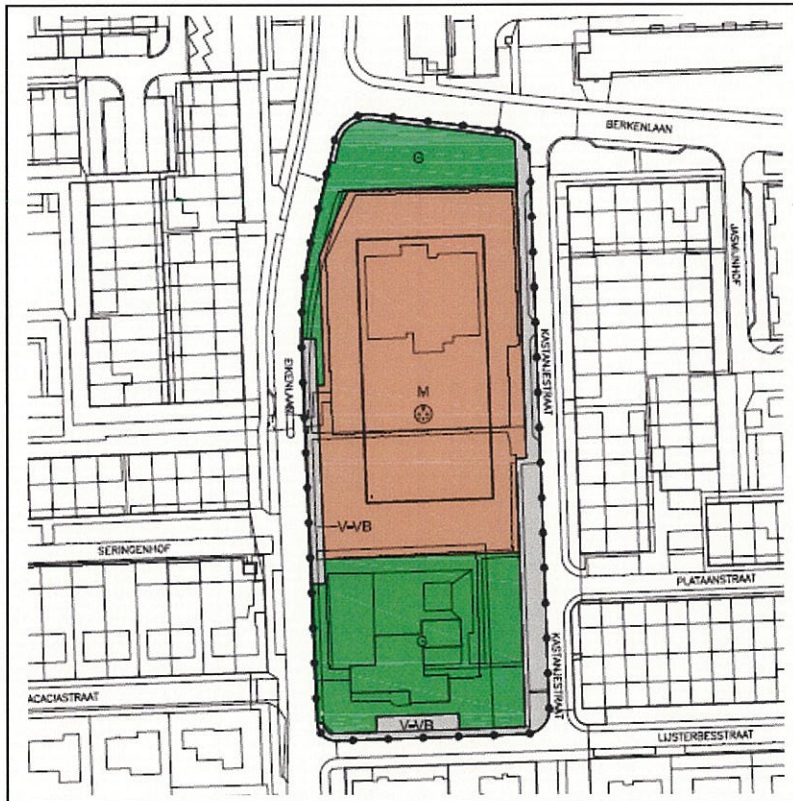
12. In het nieuwe regime worden binnen de bestemming Maatschappelijk de gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) geconcentreerd binnen één bouwvlak. Daartoe wordt het bouwvlak in zuidelijke richting over een lengte van circa 35 meter uitgebreid. De breedte van het oorspronkelijke bouwvlak wijzigt nagenoeg niet. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Ook onder het nieuwe regime geldt dat binnen het bouwvlak ondergronds gebouwd mag worden met een maximale (verticale) diepte van 3,5 meter.
13. De goothoogte en bouwhoogte van de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 5 meter. De gebouwen moeten derhalve plat worden afgedekt. Voor bijgebouwen geldt dat de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen en in ieder geval niet meer dan 4 meter. Bouwwerken geen gebouwen zijnde die worden gebouwd binnen het bouwvlak mogen niet hoger zijn dan 4 meter. Voor vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen geldt een maximale hoogte van 6 meter. Bouwwerken geen gebouwen zijnde die buiten het bouwvlak worden gebouwd mogen maximaal 2,2 meter hoog zijn, behoudens vlaggenmasten die ook buiten het bouwvlak 6 meter hoog mogen zijn en speeltoestellen die maximaal 4 meter hoog mogen zijn. Uitgezonderd zijn verder erfafscheidingen op de gronden die zijn gelegen tussen de openbare weg en (het verlengde van) de grens van het naar die weg toegekeerde bouwvlak. De hoogte van deze erfafscheidingen mag maximaal 2,5 meter bedragen.

Figuur 1: Verbeelding bestemmingsplan Woonwijken





Figuur 2: Verbeelding voorontwerpbestemmingsplan Kastanjestraat



2.3. Vergelijking oude en nieuwe planologische regime

Algemeen

1. Voor de beantwoording van de vraag of in het onderhavige geval het risico bestaat, dat planschade moet worden vergoed, dient een vergelijking te worden gemaakt tussen het ter plaatse van het projectgebied geldende 'oude' planologische regime (het bestemmingsplan "Woonwijken") en het 'nieuwe' planologische regime (het voorontwerpbestemmingsplan Kastanjestraat).¹ Ingevolge vaste jurisprudentie (en onder de nieuwe Wro is dat niet anders) dient een vergelijking te worden gemaakt tussen het schadeveroorzakende nieuwe planologisch regime enerzijds en de voordien geldende rechtstoestand anderzijds.

¹ Vergeleken is met het concept van het voorontwerpbestemmingsplan Kastanjestraat d.d. 15 november 2010.



Bij deze vergelijking is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van het 'oude' planologische regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht of de verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.² Dat kan slechts in uitzonderlijke gevallen anders zijn, met name wanneer realisering van het oude planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kon worden uitgesloten.³ Indien in het verleden vrijstellingen / ontheffingen zijn verleend van het bestemmingsplan "Woonwijken", is daarmee in het kader van dit preadvies geen rekening gehouden.

2. Bij de beoordeling van een eventuele planologische verslechtering dient blijkens vaste jurisprudentie niet alleen rekening te worden gehouden met 'nadelen', maar ook met 'compenserende voordelen'.⁴
3. Voor wat betreft het nieuwe planologische regime vindt een 'maximale invulling' daarvan niet per definitie toepassing. De feitelijk gerealiseerde situatie, waarvan mag worden aangenomen dat die niet spoedig zal worden gewijzigd, kan leiden tot een nuancering van dit uitgangspunt.⁵
4. Onder de Wro is het toepassen van binnenplanse ontheffing (anders dan onder vigueur van artikel 49 WRO) aangemerkt als een afzonderlijk schadeveroorzakend besluit waarmee in deze planvergelijking geen rekening wordt gehouden.⁶

'Normaal maatschappelijk risico' en wijziging van het planologisch regime

5. Binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade blijft voor rekening van de gelaedeerde (artikel 6.2, lid 1, Wro). Onder vigueur van artikel 49 WRO was dat anders.

² ABRS 28 april 2004 (Lichtenvoorde), 200304498/1, LJN: AO8492, r.o. 2.2 en ABRS 10 maart 2004 (Zaanstad) 200301636/1, LJN: AO5177, r.o. 2.2.

³ ABRS 10 maart 2004 (Zaanstad), 200301636/1, LJN: AO5177, r.o. 2.6.

⁴ KB 16 juni 1983 (Geldrop), BR 1983, 716; ABR 9 juni 1995 (De Lier), BR 1996, blz. 418.

⁵ ABR 27 september 1999 (Borne), BR 2000, blz. 676.

⁶ Een dergelijk besluit werd onder artikel 49 WRO oud aangemerkt als 'bepalingen van een bestemmingsplan'.



Uit de jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat de beoordeling van een verzoek om planschadevergoeding een andere beoordeling vergt dan een verzoek om nadeelcompensatie (ABRS 17 augustus 2005, LJN: AU1131). Voorts blijkt uit de jurisprudentie dat de stelling dat slechts planschade voor vergoeding in aanmerking komt die het normaal maatschappelijke risico overschrijdt, niet juist is. De wetgever heeft met artikel 49 van de WRO de schade die een belanghebbende lijdt ten gevolge van een planologische wijziging die hem in een nadeliger positie brengt in beginsel niet voor diens rekening willen laten. De schade dient wel redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van betrokkene te blijven indien de schadeveroorzakende planologische wijziging voorzienbaar was. De rechtbank verwijst in dit kader naar de hiervoor genoemde uitspraak van de ABRS alsmede de uitspraak van 6 mei 2004, de Gemeentestem 7222, 12. De rechtbank begrijpt deze jurisprudentie aldus dat het niet-uitbetalen van een deel van de planschade op grond van het normaal maatschappelijk risico niet is toegestaan. Rechtbank Almelo, 6 april 2006, LJN: AV 8991

6. Hetgeen onder het 'normaal maatschappelijk risico' moet worden begrepen, heeft in kwesties inzake nadeelcompensatie tot casuïstiek geleid.

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 14 juli 2004 in zaak nr. 200306296/1), geldt als uitgangspunt dat het treffen van een verkeersmaatregel, als hier aan de orde, als een normale maatschappelijke ontwikkeling moet worden beschouwd, waarmee een ieder kan worden geconfronteerd en waarvan de nadelige gevolgen in beginsel voor rekening van de daardoor getroffen personen mogen worden gelaten. Dat neemt niet weg dat zich feiten en omstandigheden kunnen voordoen, waardoor een individueel belang ten gevolge van een dergelijke maatregel zodanig zwaar wordt getroffen, dat het uit die maatregel voortvloeiende nadeel redelijkerwijs niet ten laste van betrokkenen dient te blijven. Afdeling bestuursrechtspraak 11 juni 2008, 200707766.

7. De regimewijziging (welke het voorgenomen project mogelijk moet maken) betreft een ontwikkeling die aansluit bij een meer algemene ontwikkeling en wel wordt aangeduid als inbreiding. Het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid voor binnenstedelijk gebied is gericht op inbreiden, herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik.
8. Gelet op vorenstaande moet naar de mening van de Stichting een ontwikkeling waarbij in een bestaande woonwijk beschikbare, (deels) onbebouwde, locaties worden heringericht en verdicht ten behoeve van stedelijke functies, zoals in dit geval voor (de uitbreiding van) een school en kinderopvangvoorziening, in functioneel opzicht als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd.



Eventuele planschade als gevolg van wijziging van het bestemmingsplan "Woonwijken" kan naar de mening van de Stichting in beginsel geacht worden tot het normale maatschappelijk risico te behoren. In beginsel, omdat zich omstandigheden kunnen voordoen waardoor een individueel belang ten gevolge van die planwijziging zodanig zwaar wordt getroffen, dat het uit die wijziging voortvloeiende nadeel redelijkerwijs niet ten laste van de betrokkene dient te blijven. Of dit het geval is, zal hierna worden onderzocht.

9. In beschouwing zijn genomen de woningen aan de Kastanjestraat nr. 1 tot en met 23 (oneven) en Eikenlaan nr. 6 tot en met 30. Deze woningen zijn met de voorgevel op de projectlocatie georiënteerd. De woningen aan de Seringenhof 45 t/m 63 (oneven), Accaciastraat (8 t/m 14), Lijsterbesstraat 5 t/m 23 (oneven), Plataanstraat 2 t/m 20 (even) en Berkenstraat 5 t/m/ 15 (oneven) betreffen (deels vrijstaande, deels twee-onder-een-kap en deels aaneengesloten) woningen die niet met de voorgevel op de projectlocatie zijn georiënteerd. Deze woningen zijn daarom in deze risicoanalyse buiten beschouwing gelaten.

Functionele- of gebruikaspecten, planologische voordelen

Functiewijziging

10. In functioneel opzicht (gebruik van gronden en opstallen) leidt de regimewijziging in zoverre tot een wijziging van het bestemmingsplan "Woonwijken", dat het zuidelijke gedeelte van de projectlocatie een groenbestemming krijgt. De voor dat gedeelte geldende bestemming Maatschappelijke voorzieningen komt daarmee te vervallen. Het betreft hier een oppervlak van circa 1.400 m². De Stichting is van oordeel dat dit in planologisch opzicht een verbetering betekent. Hoewel ook de onder het bestemmingsplan "Woonwijken" vigerende bestemming Maatschappelijke voorzieningen voorzag in de mogelijkheid dat ter plaatse groenvoorzieningen zouden kunnen worden gerealiseerd, liet deze bestemming ook andere aan de bestemming Maatschappelijke voorzieningen gerelateerde functies toe, die hinder voor de omgeving met zich mee konden brengen. Bijvoorbeeld de bij deze voorzieningen behorende parkeervoorzieningen en daarmee samenhangende voertuigbewegingen, waarbij – anders dan binnen de nieuwe bestemming Groen – niet als eis was gesteld dat deze voorzieningen ondergeschikt moeten zijn aan de hoofdfunctie. Een groene inrichting van het betreffende perceelsgedeelte is door het toekennen van de bestemming Groen zeker gesteld. In verband hiermee moet tevens als een planologische verbetering worden aangemerkt dat op deze voor Groen bestemde gronden de mogelijkheid om gebouwen te realiseren is vervallen.



11. Voor het overige leidt het bestemmingsplan "Kastanjestraat" in functioneel opzicht niet tot een planologisch nadeliger situatie. De in het nieuwe regime voor Maatschappelijk bestemde gronden hadden onder het bestemmingsplan "Woonwijken" een vergelijkbare bestemming, met dien verstande dat in het nieuwe regime de maatschappelijke voorzieningen beperkt zijn tot (alleen) onderwijsvoorzieningen, daaronder begrepen kinderopvang. Uitgaande van de situatie dat onder dat plan nagenoeg de *gehele* projectlocatie gebruikt kon worden voor maatschappelijke voorzieningen (met de daarbij behorende voorzieningen als parkeren, speelterreinen en dergelijke) leidt het nieuwe regime naar het oordeel van de Stichting niet tot een intensivering van de gebruiksmogelijkheden. De omvang van de voor Maatschappelijk bestemde gronden is aanzienlijk kleiner.

Voor zover langs de Eikenlaan en Lijsterbesstraat stroken zijn bestemd voor Verkeer-Verblijfsgebied leidt ook dit niet tot een planologische verslechtering. Onder het oude regime hadden deze stroken de bestemming Maatschappelijke voorzieningen. Binnen deze bestemming waren wegen, fietspaden, parkeerplaatsen en dergelijke ook al mogelijk. De Kastanjestraat is – voor zover gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Kastanjestraat bestemd voor Verkeer-Verblijfsgebied. Onder het bestemmingsplan "Woonwijken" was de Kastanjestraat bestemd voor Verblijfsgebied en bood die bestemming dezelfde planologische mogelijkheden als onder het nieuwe regime het geval is.

Luchtkwaliteit

12. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is luchtverontreiniging, evenals bijvoorbeeld geluidbelasting, een afzonderlijke schadefactor. In het kader van een planschadeverzoek dient deze afzonderlijk te worden onderzocht met in achtneming van de op de peildatum (zijnde het moment waarop de regimewijziging in werking treedt) bestaande inzichten met betrekking tot de luchtkwaliteit in verband met de gezondheidsrisico's van wonen in de directe nabijheid van een weg.⁷ In de Regeling Niet In Betekenende Mate zijn categorieën van gevallen genoemd die Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor deze gevallen hoeft niet door middel van berekeningen of anderszins aannemelijk te worden gemaakt dat voldaan wordt aan in verband met de luchtkwaliteit gestelde wettelijke grenswaarden (voor onder andere fijn stof (PM10)).

⁷ ABRS 25 oktober 2006 (Swalmen), 200602227/1, 200602230/1, 200602235/1, LJN: AZ0832, r.o. 2.8.



Als NIBM zijn bijvoorbeeld aangemerkt kantoorlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 200.000 m² omvat. Een project als het onderhavige is in de Regeling NIBM niet aangewezen.

Voor kleinere ruimtelijke projecten die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft (voorheen) het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. Toepassing van deze rekentool (uitgaande van een verkeersaantrekkende werking van 94 motorvoertuigen per etmaal en 0% vrachtverkeer)⁸ leidt tot de conclusie dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Geluidhinder

13. In de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (herziene uitgave 2009) is voor scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs en voor kinderopvang een richtafstand van 30 meter opgenomen. Geluid is bij de genoemde afstand de maatgevende factor. De richtafstanden zijn indicatief en gerelateerd aan het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De aard van de omgeving is echter medebepalend voor het antwoord op de vraag in hoeverre aan deze richtafstanden moet worden vast gehouden opdat een goed woon- en leefmilieu voldoende is gewaarborgd.
14. De woningen aan de Kastanjestraat en de Eikenlaan zijn gelegen op een kortere afstand dan 30 meter, gemeten vanaf de grens van de bestemming Maatschappelijk. In vergelijking tot de planologische mogelijkheden onder het oude regime leidt het bestemmingsplan "Kastanjestraat" naar het oordeel van de Stichting evenwel niet tot een nadeliger planologische situatie. Onder dat regime waren de woningen op een (nagenoeg) zelfde afstand tot de bestemming Maatschappelijke voorzieningen gelegen. Van meer geluidhinder vanwege binnen de bestemming Maatschappelijk toegestane functies zal naar het oordeel van de Stichting onder het nieuwe regime dan ook geen sprake zijn.

⁸ Blz. 13 van de toelichting bij het concept voorontwerpbestemmingsplan Kastanjestraat.



Hierbij wordt tevens in aanmerking genomen dat onder het oude regime een intensiever gebruik van de projectlocatie voor maatschappelijke doeleinden mogelijk was (zie hiervoor onderdeel 11).

Ruimtelijke aspecten

15. Onder het oude regime waren op de voor Maatschappelijke voorzieningen bestemde gronden gebouwen toegestaan binnen (twee) op de plankaart (lees: verbeelding) aangegeven bouwvlakken. Zoals opgemerkt voorziet het bestemmingsplan "Kastanjestraat" in het concentreren van binnen de bestemming Maatschappelijk toegestane (hoofd)gebouwen. Het nieuwe bestemmingsplan houdt tevens een vergroting in van de mogelijkheid voor het bouwen van hoofdgebouwen. In vergelijking tot het oude regime mag immers een groter gedeelte van de projectlocatie bebouwd worden. Niet alleen schuift de bouwgrens circa 35 meter in zuidelijke richting op, ook mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. Voor de woningen aan de Kastanjestraat nr. 11 tot en met 23 (oneven) en – zij het in mindere mate – Eikenlaan nr. 30 betekent dit dat zij in de nieuwe situatie geconfronteerd kunnen worden met aaneengesloten bebouwing (hoofdgebouwen) met een bouwhoogte van 5 meter en op een afstand van circa 16 meter. Onder het oude regime hoefden zij hier niet voor te vrezen. Onder dat regime waren op het betreffende gedeelte van de projectlocatie alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 2,2 meter (behoudens vlaggenmasten die een hoogte van 6 meter mochten hebben). In zoverre leidt het bestemmingsplan "Kastanjestraat" qua uitzicht tot een voor deze woningen nadeliger planologische situatie.
16. De jurisprudentie is wisselend ten aanzien van de vraag of uitzichtverlies tot planschade leidt. Cruciaal is of sprake is van een substantiële toename van de bouwhoogte en/of bouwmassa alsmede is de afstand tussen de betreffende bebouwing en de woning van belanghebbende van belang. Als handvat kan worden gehanteerd dat een afstand van 40 tot 60 meter in veel gevallen tot de conclusie leidt dat de invloedssfeer niet zodanig is dat daaruit waardevermindering voortkomt die voor een tegemoetkoming van schade in aanmerking komt. Maatstaf is of er voor een willekeurige redelijk handelende en denkende aspirant-koper aanleiding is om zijn koopprijs als gevolg daarvan neerwaarts bij te stellen. Zie hierna paragraaf 2.4.



17. Overigens is er, zoals met betrekking tot privacy en bezonning, naar het oordeel van de Stichting – gelet op de situering van de woningen ten opzichte van de projectlocatie (aan de oost- en westzijde), de mogelijke bouwhoogte en/of bouwmassa van de hoofdgebouwen op de projectlocatie en de afstand tot de woningen – geen sprake is van een planologische verslechtering.

2.4 Schade, maatschappelijk risico, vergoeding anderszins en voorzienbaarheid

Schade

1. Een planologische verslechtering leidt tot planschade en geeft *in beginsel* aanleiding tot de betaling van een tegemoetkoming aan door die planologische verslechtering getroffen eigenaren. Grondslag voor de vaststelling van die schade is een vergelijking van de (operevolgende) planologische regimes. Alleen schade die veroorzaakt is door het nieuwe planologische regime in vergelijking tot de planologische mogelijkheden ingevolge het direct daaraan voorafgaande oude planologische regime, en rekening houdende met uit het nieuwe planologische regime voortvloeiende voordelen ('voordeelsverrekening') komt voor vergoeding in aanmerking. Deze schade zal kunnen bestaan uit de waardevermindering van een onroerende zaak, bedrijfsschade en kosten die gemaakt zijn ter beperking van de schade.
2. Voor bepaling van de waardevermindering van een onroerende zaak dient een taxatie te worden gemaakt van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop het nieuwe planologische regime rechtskracht heeft verkregen en het tijdstip onmiddellijk daarna (peildatum). Bij de bepaling van de waarde van de onroerende zaak voorafgaande aan de bestemmingswijziging dient te worden uitgegaan van de maximale verwezenlijking van het oude planologische regime, tenzij die verwezenlijking met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kon worden uitgesloten.
Over het aan planschade te vergoeden bedrag is wettelijke rente verschuldigd ('rente op rente') vanaf het moment van ontvangst van het verzoek om vergoeding van planschade.



Normaal maatschappelijk risico; "redelijk handelend en denkend koper"

3. De jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak onder vigore van artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening, waaronder de uitspraak van 6 mei 2004, inzake no. 200304627/1 (BR 2004/192), biedt geen grond voor het toepassen van het criterium dat voor vergoeding van planschade noodzakelijk is dat sprake is van overschrijding van het normaal maatschappelijk risico. Naar de Afdeling onder meer in die uitspraak heeft overwogen, heeft de wetgever met artikel 49 van de WRO de schade die een belanghebbende lijdt ten gevolge van een planologische wijziging die hem in een nadeliger positie brengt, in beginsel niet voor diens rekening willen laten, behoudens in zoverre de schadeveroorzakende planologische wijziging ten tijde van de aankoop van de betrokken onroerende zaak voorzienbaar was, of de vergoeding van de schade anderszins is verzekerd. De Wet ruimtelijke ordening breekt met dit uitgangspunt. Alleen die schade wordt vergoed die uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het maatschappelijke risico dat iedere burger behoort te dragen.
4. Ingevolge artikel 6.2, leden 1 en 2 Wro blijft schade die onder het normale maatschappelijke risico valt voor rekening van de aanvrager. In geval van indirecte schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak (als gevolg van een planologische verslechtering in verband met een bestemmingswijziging van gronden in de omgeving van die onroerende zaak) blijft in ieder geval voor rekening van de verzoeker 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade. Dit is een wettelijk forfait. Onder omstandigheden is een andere norm aanvaardbaar.
5. De Stichting is van oordeel dat de ontwikkeling zoals in het bestemmingsplan "Kastanjelaan" wordt mogelijk gemaakt, in beginsel behoort tot het normaal maatschappelijk risico. Verwezen wordt naar onderdeel 8 van deze risicoanalyse. Of sprake is van waardedaling van een onroerende zaak moet beoordeeld worden vanuit de optiek van een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende aspirant-koper. Van belang is of deze de planologische mutatie in de koopprijs zou hebben verdisconteerd. De Stichting is van oordeel dat een willekeurige redelijk handelende en denkende koper gelet op de planologische mutatie de koopprijs niet in neerwaartse zin zou hebben bijgesteld. Onder het oude regime waren maatschappelijke voorzieningen binnen de gehele projectlocatie mogelijk en was niet zeker gesteld dat de locatie mede voor groenvoorzieningen werd ingericht. Onder het nieuwe regime voorziet de bestemming Groen in een aanmerkelijk oppervlak aan groenvoorzieningen.



De stedenbouwkundige structuur van de woonwijk Bloemenoord bestaat (veelal) uit een rijenverkaveling. De (blokken van) woningen/gebouwen zijn met de voorgevel over het algemeen op een afstand van circa 10 tot 15 ten opzichte van elkaar gelegen. De bouwhoogte bedraagt gemiddeld twee bouwlagen met kap (circa 8 meter). De bebouwing die het bestemmingsplan Kastanjestraat mogelijk maakt, past binnen deze structuur. De omstandigheid dat de eigenaren/bewoners van de woningen Kastanjestraat nrs. 11 t/m 23 en (in mindere mate) Eikenlaan nr. 30 in de nieuwe situatie vanuit hun woning uitkijken op bebouwing op een afstand van circa 16 meter en met een hoogte van 5 meter leidt naar de mening van de Stichting niet tot een waardedaling van deze woningen.

Vergoeding anderszins

6. Voor zover planschade 'anderszins' wordt vergoed (lees: in de schade een tegemoetkoming wordt betaald), dient dit duidelijk en zeker te zijn. Zo dient bijvoorbeeld in geval van aankoop van een onroerende zaak duidelijk uit de koopovereenkomst te blijken dat de aankoopsom (mede) strekt ten titel van de vergoeding van planschade. En de vergoeding van planschade is in dit voorbeeld alleen zeker als die koopovereenkomst daadwerkelijk is gesloten (een aanbod tot aankoop van een in waarde verminderde onroerende zaak is niet voldoende).

Voorzienbaarheid

7. Bij de bepaling van de voorzienbaarheid van een planologische maatregel dient verder in beschouwing te worden genomen of de planologische maatregel het gevolg is van maatschappelijke ontwikkelingen die in de lijn der verwachtingen lagen. Daartoe zijn onder meer van belang de structuur van de omgeving alsmede de ligging en feitelijke inrichting van de gronden⁹, de ernst van de ingreep, de vraag of er sprake is van normale maatschappelijke ontwikkelingen en het kenbare ruimtelijk beleid van de gemeente. Ook (de mate van) waarschijnlijkheid van de verwezenlijking van een nieuw planologisch regime speelt een rol.¹⁰ In de planschadejurisprudentie behoeft een koper of investeerder slechts acht te slaan op beleidsvoornemens ter zake van planologische ontwikkelingen die zijn opgenomen in algemeen bekend gemaakt beleid. Indien op het moment van aankoop of investering het ruimtelijk beleid van de overheid aanleiding gaf om bij de beslissing tot aankoop of investering rekening te houden met het risico dat de betreffende schadeveroorzakende planologische wijziging zich in de toekomst zal voordoen, wordt de koper of investeerder geacht het risico van de schade te hebben aanvaard (actieve risicoaanvaarding).

⁹ ABRS 20 november 2000 (Slochteren), 200001623/1, AB 2001, 378.

¹⁰ Zie bijvoorbeeld ABRS 19 maart 2003 (Oud-Beijerland), 200202411/1, BR 2003, 196.



2.5 Potentieel gelaedeerden

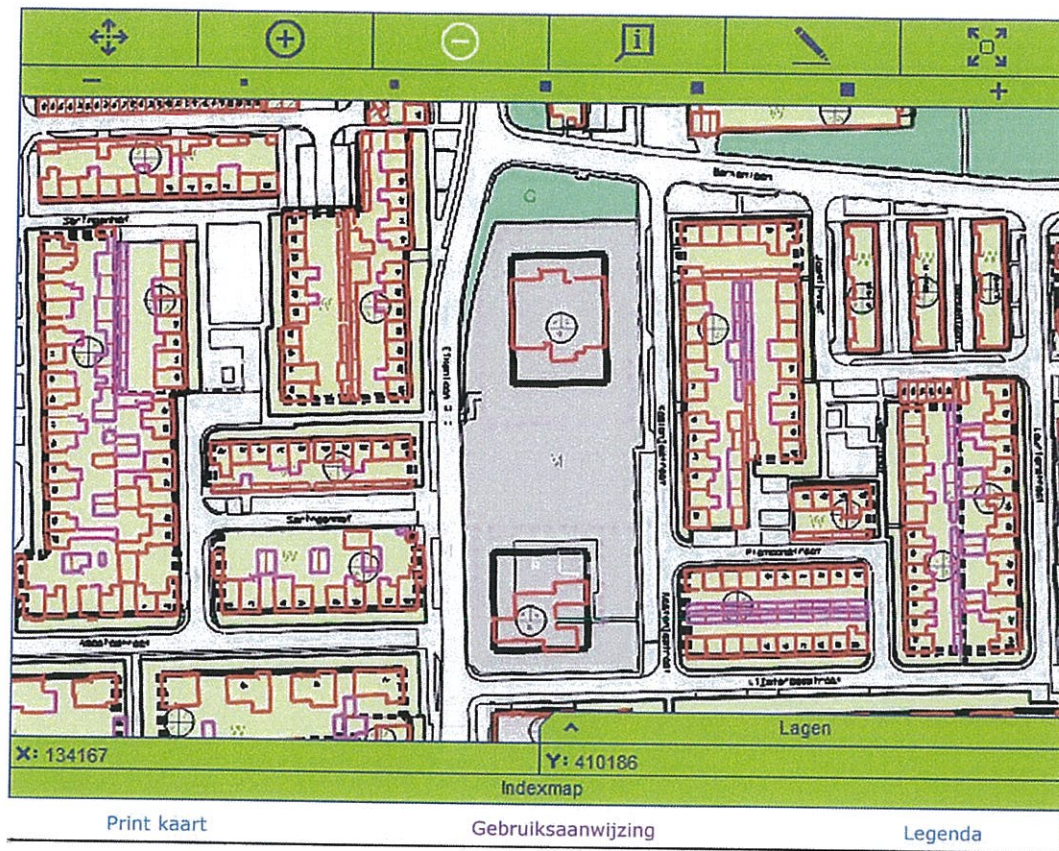
Zoals hiervoor (onderdeel 9) aangegeven zijn in beschouwing genomen de woningen aan de Kastanjestraat nr. 1 tot en met 23 (oneven) en Eikenlaan nr. 6 tot en met 30. Deze woningen zijn met de voorgevel op de projectlocatie georiënteerd. Gelet op de in paragraaf 2.3 verrichte planvergelijking is de Stichting van oordeel dat het nieuwe regime in vergelijking tot het bestemmingsplan Woonwijken voor wat betreft uitzicht in beginsel leidt tot een planologisch nadeliger situatie voor de eigenaren/bewoners van de woningen Kastanjestraat nrs. 11 t/m 23 en Eikenlaan nr. 30. Van planschade is echter naar het oordeel van de Stichting geen sprake. Een willekeurige redelijk handelende en denkende koper zou naar het oordeel van de Stichting de planologische mutatie niet in de koopprijs voor deze woningen verdisconteren.

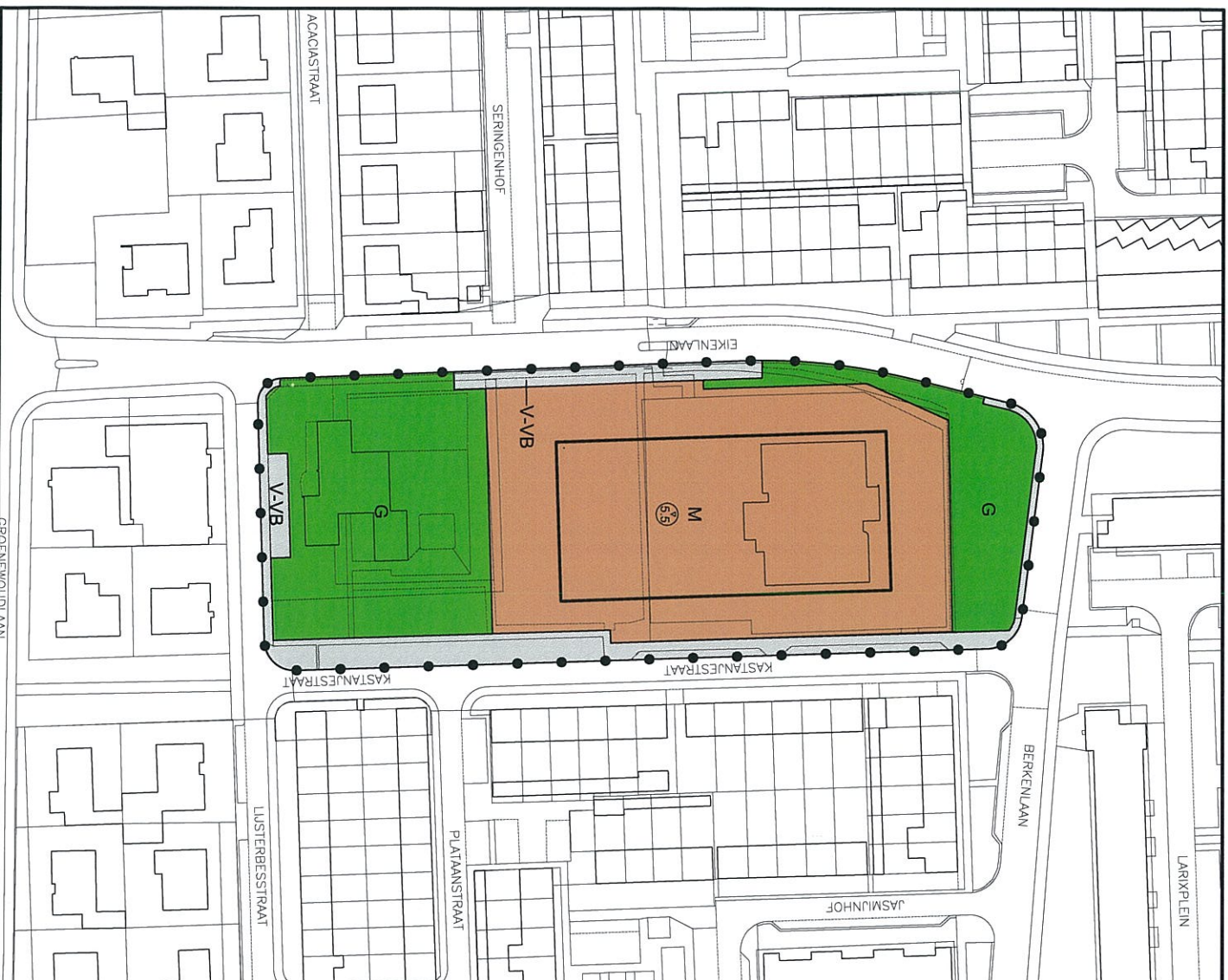
2.6 Conclusie

Op basis van de planologische vergelijking van het oude en het nieuwe planologische regime concludeert de Stichting dat als gevolg van dit nieuwe regime naar verwachting geen planschade zal ontstaan die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.



BIJLAGEN





PLANGEBIED
Plangebied

BESTEMMINGEN
BESTEMMINGEN

G Groen

M Maatschappelijk

V-VB Verkeer - Verrijfsgebied

BOUWVLAK
bouwvlak

MAATVOERING
maximale bouwhoogte (m)

VERKLARINGEN
bestaande bebouwing,
topografische gegevens

VOORONTWERP

OVERLEG

TERINZAGELEGGING
ONTWERP

VASTSTELLING

GEWILZIGD

DATUM PLOT 15-11-2010
USER Gw

Gemeente Waalwijk

Bestemmingsplan

Kastanjestraat

IDN		NL.IMRO
WERKNR.	365.334.00	
SCHAAL	1:1000	
DATUM	27 okt. 2010	
GETEKEND	gz	
FORMAAT	A3	
PROJECTNAAM	J:\365334\0003 Projectwaalwijk	
BESTAND	S:\P-365334\003-001.dwg	
BLAD	1 van 1	



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nieuweg 6060 3004 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

