

Risicoanalyse planschade

Woningbouwontwikkeling Kerklaan, Kortenhoeft

Gemeente Wijdereen

Februari 2016

PartnersRO
Julianaplein 8
5211 BC 's-Hertogenbosch
T 073 - 8200 732
E info@partnersro.nl
www.partnersro.nl

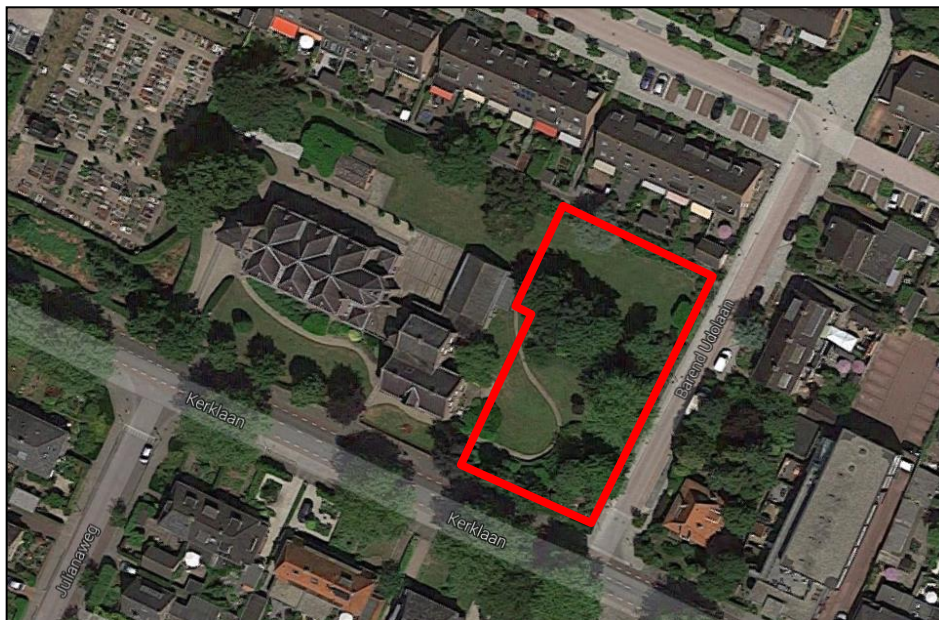
INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	UITGANGSPUNTEN BIJ DE ANALYSE	3
2	RISICOANALYSE PLANSCHADE	8
2.1	HET PLANGEBIED	8
2.2	VIGERENDE (PLANOLOGISCH-JURIDISCHE) SITUATIE	9
2.3	TOEKOMSTIG PLANOLOGISCH REGIME	10
3	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	12
3.1	ALGEMEEN	12
3.2	KARAKTER VAN HET GEBIED	12
3.3	UITZICHT	13
3.4	DAG- EN ZONLICHTTOETREDING	13
3.5	PRIVACY	14
3.6	VERKEERSSITUATIE / PARKEREN	14
4	CONCLUSIE	16

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

PartnersRO heeft opdracht gekregen het risico op planschade in beeld te brengen voor de woningbouwontwikkeling aan de Kerklaan in Kortenhoef, gemeente Wijdmeren.



Figuur 1: Plangebied Kerklaan te Kortenhoef

De initiatiefnemer is voornemens om in het plangebied (figuur 1) twee twee-onder-één kapwoningen te realiseren aan de Kerklaan te Kortenhoef.

Aangezien deze ontwikkeling niet in het vigerende bestemmingsplan past, dient een nieuw planologische regime de ontwikkeling mogelijk te maken. Een dergelijk nieuw juridisch-planologisch kader kan aanleiding geven tot aanvragen om tegemoetkoming in planschade. Om het risico van indirecte planschade te analyseren is voorliggend rapport opgesteld. De uitkomst van de uitgevoerde risicoanalyse planschade kan onderdeel uitmaken van de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van de woningbouwontwikkeling Kerklaan te Kortenhoef.

1.2 UITGANGSPUNTEN BIJ DE ANALYSE

1.2.1 Algemeen

Voorliggende rapportage is opgesteld in het kader van het bepalen van de indirecte planschade (schade als gevolg van een planologische wijziging in de omgeving van een perceel) in het plangebied.

Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, noch heeft een bezichtiging en volledige taxatie van de omliggende woningen plaats gevonden. Het is daarom geenszins uitgesloten dat wanneer er concrete verzoeken om tegemoetkoming van planschade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden ingediend, de dan optredende schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende verzoeken, met het horen van de belanghebbende en een volledige taxatie, tot een ander oordeel komt.

Het college van burgemeester en wethouders is in eerste aanleg het bevoegde gezag om op verzoeken voor tegemoetkoming in de planschade een besluit te nemen. In geval van een beroepsprocedure zal de Arrondissementsrechtbank of in geval van een hoger beroep de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het laatste oordeel geven.

Deze risicoanalyse planschade is derhalve niet meer dan een indicatie omtrent de mogelijke schadelijke gevolgen van de onderzochte veranderingen in planologische regimes. Aan deze risicoanalyse kunnen geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers worden verbonden.

1.2.2 *Gehanteerde gegevens en uitgangspunten*

Ten behoeve van het uitvoeren van deze risicoanalyse hebben wij de volgende stukken bestudeerd:

Naam bestemmingsplan/document	vastgesteld door Raad
Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht	27 september 2012
Schetsontwerp Kerktuin Kortenhoef, van 9 september 2015 van Mulleners + Mulleners Architecten	

1.2.3 *Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening*

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;
 - b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;
 - c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover

- die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Voor een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag om tegemoetkoming van de schade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden.

Ingevolge artikel 6.1 dient daarnaast beoordeeld te worden of de schade anderszins is verzekerd. In het kader van een risicoanalyse planschade wordt niet nader onderzocht of de schade anderszins verzekerd is omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

1.2.4 Voorzienbaarheid van eventuele schade

Ingevolge artikel 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening dient vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van aanvrager dient te blijven. Daarbij dienen burgemeester en wethouders in ieder geval te betrekken de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, maar ook de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak een rol speelt. Vaak komt het voor dat voor het vaststellen van een bestemmingsplan sprake is geweest van een reeks van planologisch relevante besluiten waaraan een bestendige lijn in de (toekomst)visie op de uiteindelijke planologische bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van de betreffende locatie kan worden ontleend (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een gepubliceerd bestemmingsplan). In dergelijke situaties kan in beginsel sprake zijn van voorzienbaarheid indien (één van) deze planologisch relevante besluiten ten tijde van de aankoop kenbaar waren.

Voorzienbaarheid is er als ten tijde van de aankoop een redelijk denkend en handelend koper rekening zou houden met de kans dat de planologische situatie in negatieve zin zou veranderen. In deze situatie blijft (de) schade voor rekening van de benadeelde. Er is een grote hoeveelheid rechtspraak over voorzienbaarheid. Hiervan is sprake als er een concreet en openbaar gemaakt ruimtelijk beleidsvoornemen is.

Pas na onderzoek van het daadwerkelijke verzoek om tegemoetkoming planschade kan worden beoordeeld of eventuele schade al dan niet voor tegemoetkoming in aanmerking komt. Omdat de risicoanalyse planschade in beginsel object gerelateerd is en ten tijde van het uitvoeren van de analyse de benodigde aanvullende gegevens normaal gespro-

ken niet beschikbaar zijn, wordt bij een risicoanalyse in principe alle schade geïnventariseerd die in beginsel door de wijziging(en) in het planologische regime veroorzaakt kunnen worden.

Een studie naar voorzienbaarheid van eventuele tegemoetkoming in de planschade valt buiten de opdracht en is niet meegenomen in deze risicoanalyse.

1.2.5 Maatschappelijk risico

In artikel 6.2 Wro is aangegeven dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Wat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft is een aandeel van 2% van de waarde van een onroerende zaak.

Verder moet de vraag of planschade tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen ligt, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt tot de onroerende zaken van belanghebbenden en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling te veroorzaken nadeel.

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving en deze indicatie tot uitdrukking wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in planschade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de onthans bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten niet binnen bezocht en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade. De jurisprudentie lijkt uit te gaan van een percentage dat ligt tussen de 2% en 5%.

Woningbouwontwikkeling Kerklaan, Kortenhoef

In onderhavige casus is sprake van een kleinschalige inbreiding in de bestaande stedelijke kern van Kortenhoef. In de Structuurvisie van Noord-Holland 2040 uit 2011 is het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Conform het provinciale beleid dient verstedelijking plaats te vinden binnen het bestaand bebouwd gebied aangezien de provincie inzet op verdergaande binnenstedelijke verdichting. Daarnaast is in de Structuurvisie van de gemeente Wijdemeren van 19 juli 2012 het 'Project Kerklaan Kortenhoef' aangemerkt als herontwikkeling woningbouwlocaties in bestaand stedelijk gebied.

De inbreiding, zoals hier wordt beoogd, kan in beginsel kan worden aangemerkt als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Volgens vaste jurisprudentie van de AbRS is inbreiding van woningen in een bestaande woonkern een normale maatschappelijke ontwikkeling (zie uitspraak van de AbRS van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2274 en Rechtbank Zeeland-West-Brabant van 20 maart 2015 ECLI:NL:RBZWB:2015:2087). Alle relevante factoren afwegende en gezien vorenstaande lag de inbreiding in Kortenhoeft in zeker zin in de lijn der verwachting en kan deze beschouwd worden als een normaal maatschappelijk risico.

1.2.6 Voordeelverrekening

Een planologische maatregel kan naast negatieve ook positieve gevolgen hebben. In sommige gevallen kan dit tot de conclusie leiden dat het planologisch voordeel het planologisch nadeel compenseert. De waardevermindering die voortvloeit uit het planologisch nadeel wordt in dat geval verrekend met de waardevermeerdering die voortvloeit uit het planologisch voordeel. Uit de jurisprudentie blijkt dat bij het toepassen van de voordeelverrekening de planologische voor- en nadelen ten minste moeten zijn onderbouwd met objectieve gegevens. Aan de onderbouwing en motivering wordt veel waarde gehecht.

Indien in deze risicoanalyse planschade onomstotelijk vast staat dat de wijziging van het planologische regime naast nadelen ook voordelen oplevert voor de percelen die onderwerp zijn van de risicoanalyse planschade, zal dit mee worden genomen in de bepaling van de hoogte van de verwachte planschade.

2 RISICOANALYSE PLANSCHADE

2.1 HET PLANGEBIED

Onderhavig plangebied is gelegen in de noordwest hoek van de kruising van de Kerklaan met de Barend Udolaan en maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van de kern van Kortenhoef in de gemeente Wijdemeren.

In de omgeving van het plangebied is de woonbestemming dominant, maar er ligt direct ten westen een maatschappelijke bestemming met daarop gesitueerd een pastoriewoning en kerk. In het plangebied is momenteel geen bebouwing aanwezig en is in gebruik als groenvoorziening behorend bij de maatschappelijke bestemming.

Belanghebbenden

PartnersRO hanteert in de afbakening van het aantal belanghebbenden het zogenaamde 'nabijheid- en zichtcriterium'. Om vast te stellen of er aan het nabijheidscriterium is voldaan wordt in de rechtspraak gebruik gemaakt van het zichtcriterium. Aan dit criterium komt geen zelfstandige betekenis toe. Het is uitsluitend een hulpmiddel. Bestaat er zicht op het object waarop een besluit betrekking heeft, dan vormt het een indicatie dat er aan het nabijheidscriterium en daarmee het vereiste van het persoonlijk belang is voldaan.

De omstandigheid dat er geen (direct) zicht is op het object leidt daarentegen nog niet zonder meer tot de conclusie dat er geen persoonlijk belang aanwezig is. In beginsel heeft de risicoanalyse planschade betrekking op de objecten die vallen binnen het nabijheid- en zichtcriterium.



Figuur 2: Uitsnede luchtfoto met zones belanghebbenden (Bron Google Maps)

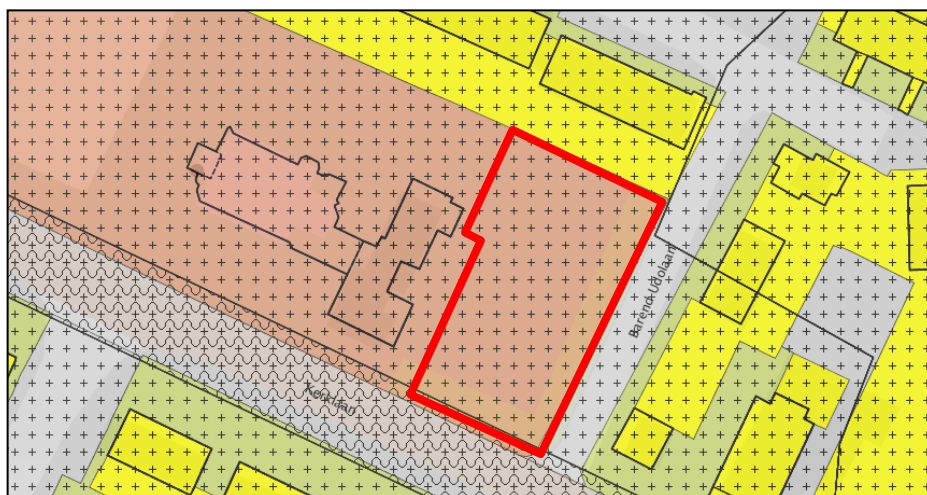
In figuur 2 zijn de drie hoofdzones aangegeven waar de potentieel schadegevoelige objecten in het kader van indirecte planschade zich bevinden:

- Deelgebied 1: Pieter van der Leelaan 24 t/m 36;
- Deelgebied 2: Kerklaan 22 en Barend Udolaan 2 t/m 8;
- Deelgebied 3: Kerklaan 27 t/m 37.

Voor de overige percelen kan wellicht sprake zijn van een minimale planologische verslechtering, maar dit zal zich naar ons oordeel op voorhand niet laten vertalen in een waardedaling van het object hoger dan het maatschappelijk risico (2% van waarde van het onroerend goed). In deze risicoanalyse planschade is aangenomen dat met de voormalig eigenaar van de gronden met de maatschappelijke bestemming is overeengekomen dat de eventuele planschade voor hen anderszins verzekerd is. Deze is daarom niet nader beschouwd in deze analyse.

2.2 VIGERENDE (PLANOLOGISCH-JURIDISCHE) SITUATIE

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Kern en Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht. Aan het plangebied is de bestemming Maatschappelijk toegekend en tevens voorzien van de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie – 5 en Waterstaat (figuur 3).



Figuur 3: Ligging plangebied in vigerend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Hieronder is een samengevatte weergave gegeven van de planologie zoals deze ten tijde van het schrijven van de risicoanalyse vigeert op het plangebied. Het betreft hier een globale weergave van de planologie in tabelvorm ten dienste van de leesbaarheid. Bij de daadwerkelijke beoordeling van de mate van planschade is wel de volledige planologie in ogenschouw genomen. Hierbij wordt opgemerkt dat in het plangebied geen sprake is van een bouwvlak.

Artikel 10	
Maatschappelijk	
Gebruik	Maatschappelijke voorzieningen
	De bij de bestemming horende groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen
Bouwen	
Hoofdgebouw	Geen (omdat buiten bouwvlak)
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Erf- en terreinafscheidingen aan openbaar gebied tot maximaal 1 meter
	Antenne-installaties (geen schotels) tot maximaal 5 meter
	Tuinmeubilair tot maximaal 2 meter
	Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot maximaal 3 meter

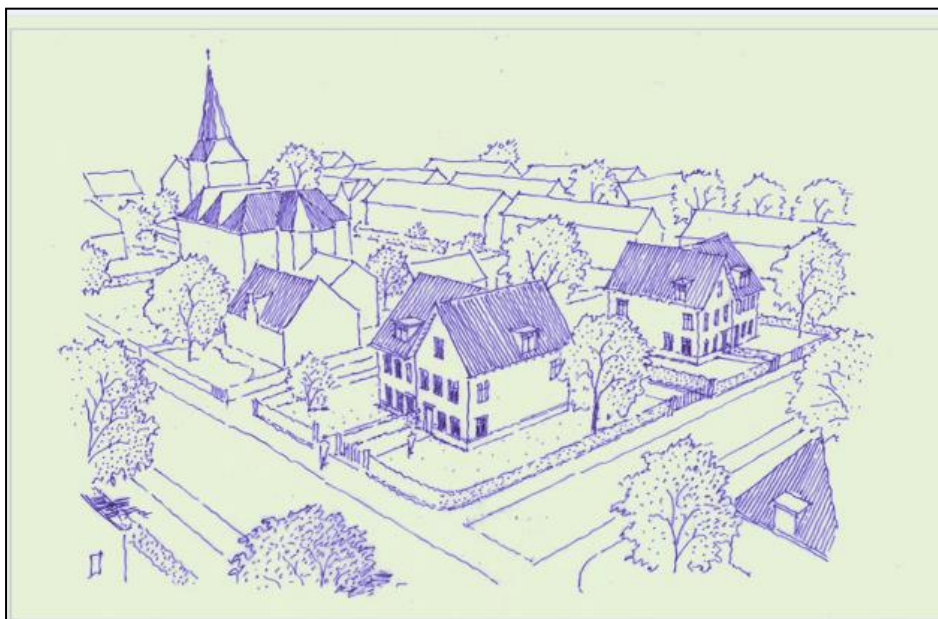
2.3 TOEKOMSTIG PLANOLOGISCH REGIME

In de beoogde situatie worden twee twee-onder-één kapwoningen gerealiseerd (figuur 4).



Figuur 4: Schetsontwerp ontwikkeling hoek Kerklaan en Barend Udolaan

De beoogde twee-onder-één kapwoningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen en zullen worden voorzien van een kap (figuur 5). Aan de zijde van de Kerklaan zal de rooilijn van de Pastoriewoning worden aangehouden en aan de zijde van de Barend Udolaan zal de rooilijn net zover terugliggen van de wegas als de woningen aan de overzijde van de straat. Door de situering van de woningen in haar omgeving past deze in stedenbouwkundig opzicht goed in het straat- en bebouwingsbeeld.



Figuur 5: Inrichtingsschets Kerktuin Kortenhoef– van Mulleners en Mulleners Architecten, d.d. 21 september 2015

Ten tijde van het schrijven van deze risicoanalyse is nog geen concept van het beoogde planologisch regime beschikbaar. In het navolgende is een inschatting gemaakt het beoogde planologische regime.

Wonen	
Gebruik	Wonen
Bouwen	2 twee-onder-één kapwoningen
Hoofdgebouw	Binnen het bouwvlak
	Goothoogte maximaal 6 meter
	Nokhoogte maximaal 11 meter

3 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

3.1 ALGEMEEN

In het navolgende wordt nagegaan of de veranderingen in planologische regimes planologische nadelen tot gevolg hebben voor de omliggende percelen en in hoeverre het honoreren van een planschadeclaim in de lijn der verwachting ligt. Bij de planologische vergelijking is gekeken naar de navolgende aspecten:

- karakter van het gebied;
- uitzicht;
- dag- en zonlichttoetreding;
- privacy;
- verkeerssituatie / parkeren.

3.2 KARAKTER VAN HET GEBIED

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht kunnen de gronden van het perceel aan de Kerklaan en de Barend Udolaan (figuur 1 en 3) gebruikt worden ten behoeve van de functie Maatschappelijk, waarbij slechts zeer beperkte bouwmogelijkheden zijn opgenomen. Middels de beoogde wijziging van het planologische regime kunnen in het plangebied in de toekomst twee twee-onder-één kapwoningen worden opgericht. Dus zowel voor wat betreft het gebruik- als de bebouwingmogelijkheden zal sprake zijn van een planologische wijziging.

De maatschappelijke voorzieningen die conform het vigerende bestemmingsplan opgericht kunnen worden zijn educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele, sporteducatieve en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en daarmee gelijk te stellen voorzieningen. Binnen de vigerende bestemming was dus ook de realisatie van een zorginstelling of school mogelijk. Het gebruik van de gronden zal van een maatschappelijke bestemming wijzigen naar een woonbestemming. Dit is voor wat betreft het karakter van het gebied een positief planologisch effect. De woonbestemming is reeds dominant in de directe omgeving van het plangebied en gebruik van de gronden ten behoeve van een zorginstelling of school is in de toekomst uitgesloten. Hierdoor is sprake van een positief planologisch effect.

De wijziging van de bouwmogelijkheden zorgt voor wat betreft het karakter van het gebied wel voor een intensivering. Voor de verschillende objecten in deelgebied 1 t/m 3 zorgt dit (afhankelijk van de situering ten opzichte van het plangebied) voor meer of minder mate in enig planologisch nadeel. De woningen in de directe omgeving zullen ten opzichte van het vigerende regime minder 'vrij' komen te liggen. Hierbij wordt opgemerkt dat de intensivering van de bouwmogelijkheden in paragraaf 3.3. Uitzicht en 3.4 Dag- en zonlichttoetreding nog nader aan bod zal komen.

Kortom, wijziging van planologisch gebruik is voordelig, intensivering van de bouwmogelijkheden is nadelig. In het kader van het karakter van het gebied ontstaat in planologisch opzicht een neutrale situatie voor alle omliggende deelgebieden.

3.3 UITZICHT

Met betrekking tot het aspect 'uitzicht' zullen de huidige bouwmogelijkheden en andere uitzichtbelemmerende factoren worden afgezet tegen de toekomstige. Op deze wijze wordt inzichtelijk gemaakt wat de consequenties zijn van de toekomstige situatie op het uitzicht. Daarbij is wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking van die mogelijkheden heeft plaatsgevonden. Waarbij opgemerkt dient te worden dat het uitzicht dat mede bepalend is voor de waarde van een woning is het uitzicht vanaf de begane grond is, dus niet op de verdiepingen.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan bestonden nauwelijks bebouwingsmogelijkheden. Het maximaal invullen van de bouwmogelijkheden zorgt nauwelijks voor een beperking van het vrije uitzicht over het plangebied vanaf de begane grond.

Op basis van het beoogde planologische regime kunnen er twee twee-onder-een kapwoningen worden gerealiseerd tot een maximale bouwhoogte van circa 11 meter. Afhankelijk van de situering en het zicht op het plangebied zorgt dat in meer of mindere mate voor een planologisch nadeel. Voor de objecten in Pieter van der Leelaan 30 t/m 36 (deelgebied 1, Barend Udolaan 2 t/m 4 (deelgebied 2) en de Kerklaan 29 t/m 35 (deelgebied 3) is sprake van een directe oriëntatie van de voor- of achterzijde van de woning in de richting van het de beoogde woningbouw in waardoor sprake is van een beperking van het directe uitzicht. Voor de overige objecten is sprake is van een schuine oriëntatie in de richting van het plangebied waardoor het planologisch nadeel minder groot is.

Kortom, door de intensivering van de bouwmogelijkheden is voor de objecten in deelgebied 1 tot en met 3 sprake van een planologisch nadeliger situatie, waarbij het grootste planologisch nadeel zich voordoet voor de objecten Pieter van der Leelaan 30 t/m 36, Barend Udolaan 2 t/m 4 en de Kerklaan 29 t/m 35.

3.4 DAG- EN ZONLICHTTOETREDING

Om te bepalen wat de invloed is van toekomstige bebouwing op de dag- en zonlichttoetreding voor de omliggende objecten dienen de vigerende en toekomstige bouwmogelijkheden tegen elkaar te worden afgezet. Daarbij is wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking van die mogelijkheden heeft plaatsgevonden.

Conform het vigerend bestemmingsplan bestonden nauwelijks mogelijkheden die konden leiden tot een vermindering van de dag- en zonlichttoetreding. In het beoogde planologisch regime wordt door de herontwikkeling een maximale bouwhoogte van 11 meter mogelijk gemaakt.

Op 2 februari 2016 is een bezonningsonderzoek uitgevoerd waarin de toekomstige situatie voor wat betreft bezonning inzichtelijk is gemaakt na realisatie van de beoogde ontwikkelingen. De schaduwen vallen grotendeels in noordelijke richting waardoor de objecten in deelgebied 1 en deelgebied 2 in beperkte mate geconfronteerd worden met een afname van de dag- en zonlichttoetreding. Voor deelgebied 3 zal deze schadefactor zich

vanwege de zuidelijke situering ten opzichte van het plangebied niet voordoen.

Aangezien de planologische wijziging zorgt voor een verhoging van de maximale bouwhoogte zal daaruit een bepaalde mate van vermindering van dag- en zonlichttoetreding voortkomen voor een aantal objecten in deelgebied 1 en deelgebied 2. Dat kan voor die objecten resulteren in een planologische nadeliger situatie.

3.5 PRIVACY

Onder het aspect 'privacy' wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten. In het algemeen wordt aangenomen, dat bij een zichtlijn van minder dan 30 meter herkenbare waarneming mogelijk is. Als die afstand tussen 30 en 50 meter bedraagt, dan is er geen sprake van een zichtlijn met herkenbare waarneming, maar kan toch een gevoel van onvrijheid ontstaan (dan wordt gesproken van een 'belevingslijn' in plaats van een 'zichtlijn').

Weliswaar zal het huidige extensieve gebruik van de gronden in de praktijk niet leiden tot veel inkijk op de omliggende percelen. Op basis van de vigerende bestemming maatschappelijke doeleinden kunnen de onbebouwde gronden echter ook gebruikt worden ten behoeve van educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele, sporteducatieve en levensbeschouwelijke voorzieningen. Deze maatschappelijke functie kan zorgen voor intensief gebruik door bijvoorbeeld een zorginstelling of een school. Dus ook door toedoen van de meest nadelige planologische functie op de gronden kan dit leiden tot een bepaalde mate van inkijk in de richting van de omliggende objecten.

Door realisatie van 4 woningen in het plangebied is ook enige mate van inkijk vanaf de verdieping mogelijk. Dit zorgt voor een planologische verslechtering voor met name de woningen in deelgebied 1 en de woning Kerklaan 22 (deelgebied 2). Vanuit de nieuwe bebouwing (op een afstand van circa 11 meter) bestaan potentiële mogelijkheden op zicht in de achtertuinen van voornoemde percelen.

De overige woningen van deelgebied 2 en 3 is hoofdzakelijk sprake van potentieel zicht in voortuinen en/of zijtuinen, deze inkijk wordt over het algemeen als minder belastend ervaren dan zicht in de achtertuinen (zoals deelgebied 1). Hierbij dient in acht genomen te worden dat bij het bepalen van de waarde van woningen bij aspect privacy gekeken wordt naar alle potentiële mogelijkheden tot inkijk. De huidige belendende percelen in de bestaande situatie spelen daarbij reeds een rol.

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat ten opzichte van de bestaande situatie sprake is van een beperkte toename van potentiële inkijsmogelijkheden in deelgebied 1 en de woning Kerklaan 22. Voor de overige objecten is geen sprake van een waardedalend effect ten opzichte van de vigerende situatie.

3.6 VERKEERSSITUATIE / PARKEREN

De verkeerssituatie die mogelijk was in de vigerende situatie dient in dit kader vergeleken te worden met de toekomstige mogelijkheden.

Conform vigerend bestemmingsplan kan de ontsluiting van de maatschappelijke voorziening (dus ook voor een zorginstelling of school) overal plaatsvinden. Hierdoor kon planologisch reeds in de vigerende situatie een aanzienlijke mate van hinder (bijvoorbeeld inschijnende koplampen) ten opzichte van de verkeerssituatie plaatsvinden voor de omliggende objecten in alle deelgebieden. De toekomstige ontsluiting van de maximaal 4 woningen brengt ook enige hinder met zich mee voor de omwonenden, maar deze zal in planologisch opzicht positiever zijn dan de huidige situatie.

Voor wat betreft het parkeren zal bij eventuele nieuwe ontwikkelingen voldaan moeten worden aan de gemeentelijke parkeernormen die gelden voor de verschillende bestemmingen die mogelijk worden gemaakt in het beoogde bestemmingsplan. Deze parkeernormen zijn vastgesteld om ervoor te zorgen dat voldoende parkeerplaatsen voor de functies worden gerealiseerd binnen het betreffende plangebied. Hieruit komt direct naar voren dat het niet in de lijn der verwachting ligt dat het omliggend gebied parkeeroverlast zal ondervinden.

Uit vorenstaande volgt dat op het gebied van 'verkeerssituatie/ parkeren' geen planologische nadeliger situatie voor de omliggende deelgebieden.

4 CONCLUSIE

Voorafgaand aan dit hoofdstuk is aandacht besteed aan het vigerende bestemmingsplan en het beoogde planologische regime. Vervolgens is op basis van het vigerende en toekomstige planologische regime een vergelijking opgesteld die inzicht verschaft in het risico op planschade voor de omliggende woonobjecten in de 3 deelgebieden van het plangebied.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van de maatschappelijke bestemming (zoals een zorginstelling en school) zal wijzigen naar een woonbestemming dat plaats biedt aan twee twee-onder-één kapwoningen. Dit zal, afhankelijk van de situering ten opzichte van het plangebied, voor de objecten in deelgebied 1 en 2 zorgen voor een bepaalde mate van planologisch nadelig effect voor de aspecten 'uitzicht', 'dag en zonlichttoetreding' en 'privacy'.

Voor de objecten in deelgebied 3 is wellicht sprake van enig planologisch nadeel, maar dat zal zich naar verwachting niet laten vertalen tot een waardedaling die op voorhand voor een tegemoetkoming in de planschade in aanmerking komt.

Maatschappelijk risico

Conform de huidige stand van de planschade jurisprudentie en de heldere tendens in het gevoerde (provinciaal en gemeentelijk) planologische beleid lag de transformatie op een onbebouwde binnenstedelijke locatie naar een woongebied aan de Kerklaan in zekere zin in de lijn der verwachting. Daarnaast kunnen de beoogde bebouwingsmogelijkheden en de situering van de woningen als passend worden gezien in haar directe omgeving.

Volgens vaste jurisprudentie van de AbRS is inbreiding van woningen in een bestaande woonkern een normale maatschappelijke ontwikkeling (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de AbRS van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2274 en van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant van 20 maart 2015, ECLI:NL:RBZWB:2015:2087).

Het planologisch nadeel van de woningen in deelgebied 1 en deelgebied 2 is niet zodanig evenredig dat deze niet geheel onder het normaal maatschappelijk risico valt. Alle relevante factoren afwegende en gezien vorenstaande lag de inbreiding op de hoek van de Kerklaan en de Barend Udolaan in Kortenhoef in de lijn der verwachting en kan deze beschouwd worden als een normaal maatschappelijk risico. Gezien vorenstaande is voor een toewijzing van een tegemoetkoming in de planschade vanwege de herziening van het planologische regime geen sprake.