

Bijlage 7

Planschade Risico Analyse

PLANSCHADERISICOANALYSE
BLAUWESTEENWEG ONG.
NISTELRODE
GEMEENTE BERNHEZE

Advies

Inzake het eventueel ontstaan van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van het planologisch inpassen en toevoegen van een woning op het perceel plaatselijk bekend als Blauwesteenweg ong. te Nistelrode, gemeente Bernheze.

Plangegevens

Naam rapport	Planschaderisicoanalyse 'Blauwesteenweg ong. te Nistelrode'
Datum	november 2017
Opgesteld door	Crijns Rentmeesters B.V.
1 ^e contactpersoon	Ing. M.J.M. Crijns
2 ^e contactpersoon	G.J.P. Bosmans
Opgesteld in opdracht van	Buro Otto B.V.

INHOUDSOPGAVE

1.	OPDRACHT.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Aspecten van de planschaderisicoanalyse	6
1.2.1	Algemeen.....	6
1.2.2	Normaal maatschappelijk risico.....	6
1.2.3	Voorzienbaarheid	7
1.2.4	Categorieën planschade.....	8
2.	OMSCHRIJVING PLAN.....	10
3.	PLANSCHADERISICOANALYSE	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Vigerend planologisch regime	12
3.3	Nieuw planologisch regime	13
3.4	Planvergelijking	13
3.5	Inventarisatie risicogevoelige objecten.....	16
3.6	Beoordeling per object.....	17
3.6.1	Inleiding	17
3.6.2	Weijen 52.....	18
3.6.3	Weijen 54	19
3.6.4	Weijen 56.....	20
3.6.5	Blauwesteenweg 2	21
3.6.6	Blauwesteenweg 4	22
3.6.7	Blauwesteenweg 6	23
3.6.8	Blauwesteenweg 9	24
4.	CONCLUSIE.....	26
4.1	Indicatie planschade.....	26
4.1.1	Normaal Maatschappelijk Risico	26
4.2	Indicatie planschade.....	27
4.3	Vergoeding van kosten van rechtskundige of deskundige bijstand	28
4.2	Wettelijke rente.....	28

1. OPDRACHT

1.1 Aanleiding

In opdracht van Buro Otto B.V. is door Crijns Rentmeesters bv onderzocht met welke eventuele planschade rekening gehouden dient te worden bij de realisatie van het bestemmingsplan 'Blauwesteenweg ong. te Nistelrode', gemeente Bernheze. Dit bestemmingsplan voorziet in de oprichting van een vrijstaande woning op het perceel ten westen van de woning aan Blauwesteenweg 9. De locatie Blauwesteenweg ong. te Nistelrode is in het vigerende bestemmingsplan deels bestemd als 'Wonen' en deels als 'Tuin', ter plaatse is geen bouwvlak opgenomen. De locatie kent tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'.

Bij het uitvoeren van de opdracht zijn diverse bronnen geraadpleegd. Dit betreft het ter plaatse vigerende bestemmingsplan van de gemeente Bernheze (geraadpleegd via www.ruimtelijkeplannen.nl) en het voorontwerpbestemmingsplan 'Blauwesteenweg ong. te Nistelrode'. Ook is de ruimtelijke situatie ter plaatse opgenomen. Er is geen contact geweest met potentiële belanghebbenden. De potentiële planschade wordt vastgesteld aan de hand van geveltaxaties van de plangevoelige objecten. Bij voorbaat kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke schadeclaims afwijkend van dit advies wordt geoordeeld. In de eerste plaats verkeert de planvorming op dit moment nog niet in een definitief stadium en heeft de gemeenteraad van de gemeente Bernheze nog geen definitief akkoord gegeven en is er nog geen onherroepelijke herziening van het bestemmingsplan. Door een wijziging in de planvorming kan er een veranderde situatie ontstaan met betrekking tot het feitencomplex. Waardering van een dergelijk gewijzigd feitencomplex kan tot een ander oordeel leiden.

Verder wordt in de advisering, voor wat betreft de taxaties van de risicogevoelige objecten, geen rekening gehouden met de marktsituatie, zoals die zal zijn ten tijde van het inwerkingtreden van de nieuwe planologische situatie. Ook kan in dit advies geen rekening worden gehouden met argumenten van belanghebbenden en met de beleving vanuit de risicogevoelige objecten zelf. Uiteraard is wel gestreefd naar een zo volledig mogelijke beeldvorming.

Voor de opdrachtgever is het slechts van belang in hoeverre eventuele planschade op grond van artikel 6.1 Wro kan ontstaan ten opzichte van het thans vigerende planologische regime. In het kader van de advisering van een verzoek om vergoeding van schade dient in beginsel beoordeeld te worden in hoeverre de nieuwe planologische situatie schade met zich mee kan brengen ten opzichte van de voorgaande planologische regimes. Dit advies kan dan ook enkel worden beschouwd als een indicatie van de eventuele planschade. Crijns Rentmeesters bv acht zich dan ook niet aansprakelijk voor de eventuele nadelige gevolgen voor de opdrachtgevers als op basis van een volledige behandeling van een planschadeverzoek tot een afwijkend oordeel wordt gekomen.

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijziging nog geen rechtskracht heeft, wordt als peildatum aangehouden de datum van opname, zijnde 27 oktober 2017.

1.2 Aspecten van de planschaderisicoanalyse

1.2.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze bevat een regeling met betrekking tot een tegemoetkoming in planschade. Deze tegemoetkoming in planschade wordt geregeld in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, specifiek artikel 6.1 bepaalt onder meer dat het college van burgemeester en wethouders verzocht worden een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe te kennen, indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Om te kunnen bepalen of een belanghebbende met succes een beroep zal kunnen doen op afdeling 6.1 Wro en meer specifiek op artikel 6.1 Wro moet worden nagegaan of er sprake is van een planologische verandering. Daartoe moet eerst worden vastgesteld welke planologische mogelijkheden het geldende bestemmingsplan biedt. Vervolgens moeten die mogelijkheden worden vergeleken met de mogelijkheden waarin de nieuwe planologische situatie voorziet. Daarbij is, met betrekking tot het geldende planologische regime, niet van belang hoe de feitelijke situatie is, maar wat er krachtens het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of dat ook daadwerkelijk is verwezenlijkt. In het kader van een tegemoetkoming in de schade op grond van artikel 6.1 tot en met 6.7 Wro is het essentieel dat er sprake dient te zijn van een planologisch nadeliger regime.

Met betrekking tot of daadwerkelijk tegemoetkoming in planschade zal plaatsvinden is een aantal algemene aspecten van belang. Het gaat hierbij om de volgende aspecten:

- Normaal maatschappelijk risico;
- Voorzienbaarheid;
 - o Actieve risicoaanvaarding;
 - o Passieve risicoaanvaarding.

Deze aspecten worden navolgend beschreven.

1.2.2 Normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2 Wro wordt het begrip normaal maatschappelijk risico (NMR) geïntroduceerd. Dit betekent dat de wetgever van mening is dat een deel van de schade voor rekening van een verzoeker dient te blijven. Het NMR is gegoten in de vorm van een forfait hetgeen betekent dat in ieder geval de eerste **2%** van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, voor eigen rekening dient te blijven (uitspraak RvS van 29 februari 2012 zaaknr. 201104750/1/A2). Slechts het deel dat deze **2%** te boven gaat komt voor vergoeding in aanmerking. Uit de jurisprudentie blijkt dat echter ook meer dan 2% voor eigen rekening van de aanvrager kan komen. Voor inbreidingen in stedelijk gebied wordt vaak zelfs uitgegaan van 5% van de schade voor eigen risico.

1.2.3 Voorzienbaarheid

Het begrip voorzienbaarheid dient te worden onderscheiden van het begrip normaal maatschappelijk risico. Bij het normaal maatschappelijk risico hoort ook een zekere voorzienbaarheid, in die zin dat algemene maatschappelijke ontwikkelingen die tot bestemmingswijzigingen in een later stadium kunnen leiden, zijn te voorzien (in de lijn der verwachtingen liggen, al dan niet gelet op de structuur van de omgeving).

Actieve risicoaanvaarding

Bij specifieke voorzienbaarheid ligt echter de activiteit aan de zijde van de gelaedeerde. Zo kan men bijvoorbeeld in het geval dat iemand een perceel koopt, terwijl het bestemmingsplan dat de voorheen bestaande bouwmogelijkheid beperkt of uitsluit al is vastgesteld, niet stellen dat geen sprake is van schade. Wel is de schade in zo'n geval voorzienbaar: het risico daarvan werd dus kennelijk aanvaard. Deze voorzienbaarheid wordt in de literatuur nader aangeduid met de term "actieve risicoaanvaarding".

Het meest voorkomende geval is dat de belanghebbende een onroerende zaak verwerft op een moment dat rekening moet worden gehouden met een nadelige bestemmingswijziging, bijvoorbeeld doordat een voorbereidingsbesluit is genomen of een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. In een dergelijk geval wordt de schade voor rekening van belanghebbende gelaten. Wanneer bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit is genomen moet in beginsel met alle mogelijke planologische ontwikkelingen voor het desbetreffende gebied rekening worden gehouden. Of in onderhavige situatie sprake zal zijn van de situatie dat eventuele schade voorzienbaar is, zal bij de beoordeling van eventuele planschadeverzoeken moeten worden getoetst door de planschadebeoordelingscommissie.

Passieve risicoaanvaarding

Bij passieve risicoaanvaarding kan gedacht worden aan een situatie van "riskant stilzitten". Iemand is bijvoorbeeld eigenaar van een stuk grond waarvoor bepaalde bouwmogelijkheden gelden die niet worden benut. Door een bestemmingswijziging kunnen deze bouwmogelijkheden verloren gaan.

Bij het bepalen of een nadeel redelijkerwijs niet of niet geheel voor rekening van benadeelde moet blijven, is dus van belang of een bepaalde ontwikkeling in de lijn der verwachtingen ligt. Een planologische maatregel kan onder omstandigheden voorzienbaar zijn als reeds geruime tijd bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit in die richting wijst en/of een structuurvisie als bedoeld in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

Wanneer ten tijde van de verwerving van een onroerende zaak vaststaat dat in de toekomst wijzigingen in de planologische situatie zullen plaatsvinden die schade kunnen veroorzaken, heeft de eigenaar dit risico aanvaard en blijft de schade voor zijn rekening. Hoe onduidelijker het voor een burger bij de verwerving van zijn onroerende zaak is of en op welke wijze in de toekomst schadeveroorzakende planologische wijzigingen zullen plaatsvinden, hoe groter het gedeelte van de schade is, dat redelijkerwijze niet te zijner laste behoort te blijven.

1.2.4 Categorieën planschade

Uit de noot behorende bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 april 2003, gepubliceerd in Bouwrecht nr. 11, van 11 november 2003, volgt een overzicht van de categorieën planschade.

Classificatie van de schade	Hoogte van de schade	Oorzaak
Lichte schade	Enkele procenten van de verkeerswaarde van het object (1-3%)	Een enkele beperkte schadefactor bijv. bij minder vrij uitzicht of bij niet al te nadrukkelijke aantasting van de privacy in de achtertuin, balkon of woning. De kans dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde zijn koopbereidheid en zijn biedprijs laat beïnvloeden, is geringer dan in het geval dat het gaat om slechts een enkele beperkte schadefactor dan bij cumulatie van schadefactoren dan wel bij een ingrijpende schadefactor.
Middelmatige schade	Meer dan enkele procenten waardevermindering (4-6%)	Bij een dergelijke grotere negatieve invloed van een planologische mutatie, bijvoorbeeld door een samengaan van meerdere schadefactoren en door een ingrijpender gevolg van deze schadefactoren, zal de taxatie resulteren in een waardevermindering zoals hiernaast genoemd.
Ernstige schade	Waardevermindering van 7 of 8 % en meer	Hiervan is sprake wanneer zich meerdere schadefactoren ingrijpend voordoen dan wel één factor in zeer ingrijpende mate. De toeneming bijvoorbeeld van de geluidsbelasting op een woning met 10 dB(A), al dan niet na een ontheffing van de geluidswaarde, zal in de praktijk worden gewaardeerd als een ernstige schade.
Algemeen	Een schadevergoeding van 10% of meer van de verkeerswaarde komt weinig voor.	

Uit jurisprudentie (uitspraak planschade kinderdagverblijf Waterland) volgt dat uit een taxatie moet kunnen worden afgeleid in welke mate welke nadelen aanleiding hebben gegeven tot de aanbevolen schadevergoeding. Daarbij moet worden voortgebouwd op de vergelijking van de planologische regimes.

Onderstaand een omschrijving van de twee meest voorkomende schadefactoren.

Schadefactor	Omschrijving
Privacybeperking	De waarde van een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de vrijheid die een woning en de bijbehorende tuin aan de bewoner biedt. Door de mogelijkheid van zodanige bebouwing dat op deze waardebepalende privacy inbreuk wordt gemaakt, zal in het algemeen schade ontstaan. Deze inbreuk dient van ingrijpende aard te zijn. Indien vanuit een woning, balkon of tuin van de nieuw te verwezenlijken (woon)bebouwing, een rechtstreeks en onbelemmerd uitzicht bestaat in de woning of de tuin van belanghebbende. Er zal zich alleen schade voordoen bij bebouwing op een zodanige afstand dat van daaruit een goed onderscheidend onbelemmerd uitzicht in de betreffende woning of tuin ontstaat. In het algemeen kan worden gesteld dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen inkijk in de woning en inkijk in de voor of achtertuin, waarbij inkijk in de voortuin in principe als minder ernstig wordt ervaren.
Uitzichtschade	In de huidige jurisprudentie is aantasting van een waardebepalend (fraai) vrij uitzicht aangemerkt als een schadefactor. Niet relevant is of een vrij uitzicht teniet zou kunnen worden gedaan door opgaande beplanting, voor het aanbrengen waarvan in beginsel geen vergunning nodig is. Het gaat dan ook vooral om een ingrijpende beperking van waardebepalend vrij uitzicht door bebouwing.

2. OMSCHRIJVING PLAN

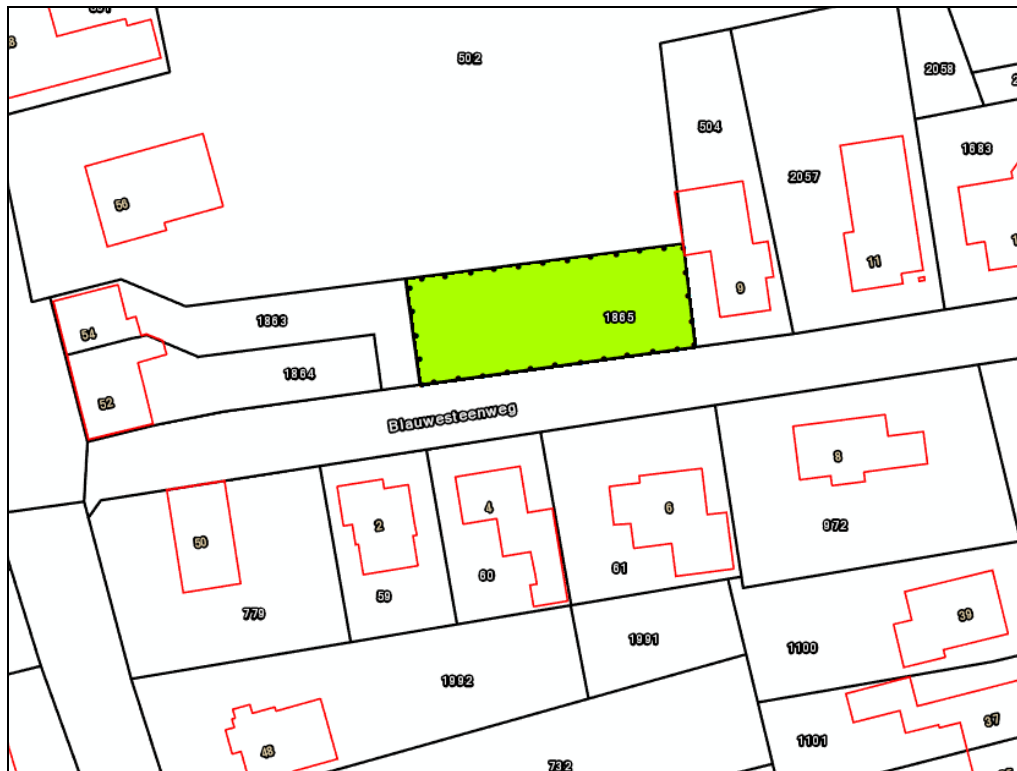
Het plangebied is gelegen aan Blauwesteenweg ong. in de kern Nistelrode, gemeente Bernheze. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Luchtfoto ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Blauwesteenweg, gelegen in de kern Nistelrode. Ter plaatse is er sprake van stedelijk gebied. Aan de Blauwesteenweg zijn derhalve uitsluitend woonbestemmingen gelegen.

Het plangebied bestaat uit het perceel, kadastraal bekend als gemeente Nistelrode, sectie F, nummer 1865 en is 496 m² groot. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht en een omgevingskaart van het plangebied, waarbij het plangebied met groen is aangeduid.



Figuur 2: Kadastrale kaart voor het plangebied waarop het plangebied is aangeduid

Het plangebied aan de Blauwesteenweg ongenummerd is thans bestemd als 'Wonen' en is ingericht als tuin. Centraal op het perceel is een garage aanwezig. Navolgend is een foto weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 3: Impressie huidige situatie binnen het plangebied (Bron: Google Maps)

3. PLANSCHADERISICOANALYSE

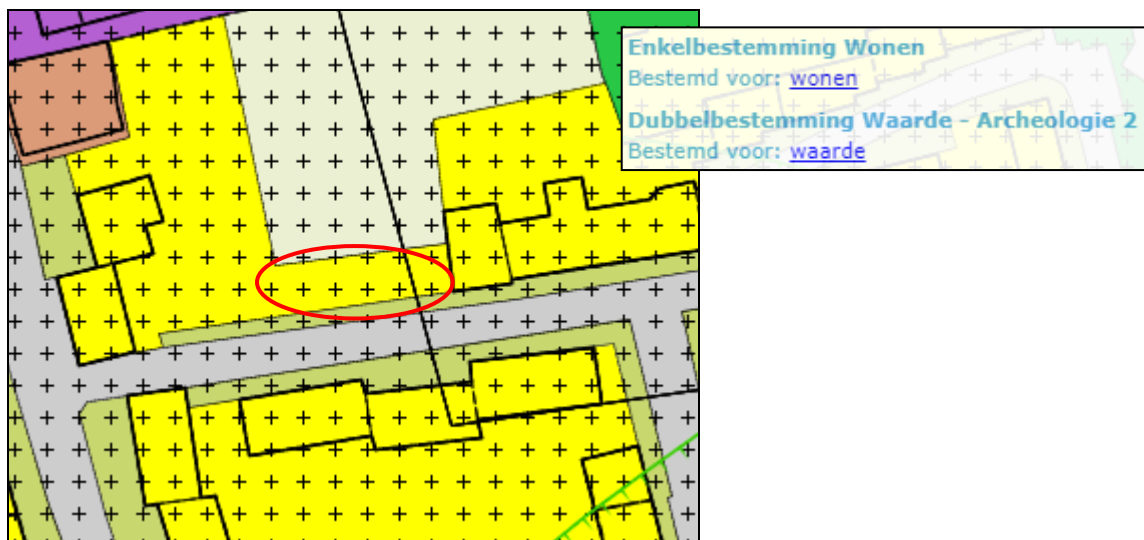
3.1 Inleiding

Om te kunnen bepalen of een belanghebbende met succes een beroep zal kunnen doen op afdeling 6.1 Wro en meer specifiek op artikel 6.1 Wro moet worden nagegaan of er sprake is van een planologische verandering. Daartoe moet eerst worden vastgesteld welke planologische mogelijkheden het geldende bestemmingsplan biedt. Vervolgens moeten die mogelijkheden worden vergeleken met de mogelijkheden waarin de nieuwe planologische situatie voorziet. Daarbij is, met betrekking tot het geldende planologische regime, niet van belang hoe de feitelijke situatie is, maar wat er krachtens het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of dat ook daadwerkelijk is verwezenlijkt.

Navolgend wordt voor de locatie een beschrijving gegeven van de op dit moment op deze locatie vigerende maximale planologische situatie. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de planologische situatie zoals die op de desbetreffende locatie maximaal zou kunnen worden, indien de te realiseren woning met bijgebouwen op deze locatie wordt gerealiseerd.

3.2 Vigerend planologisch regime

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' het vigerende bestemmingsplan. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, waarbij het plangebied is aangeduid.



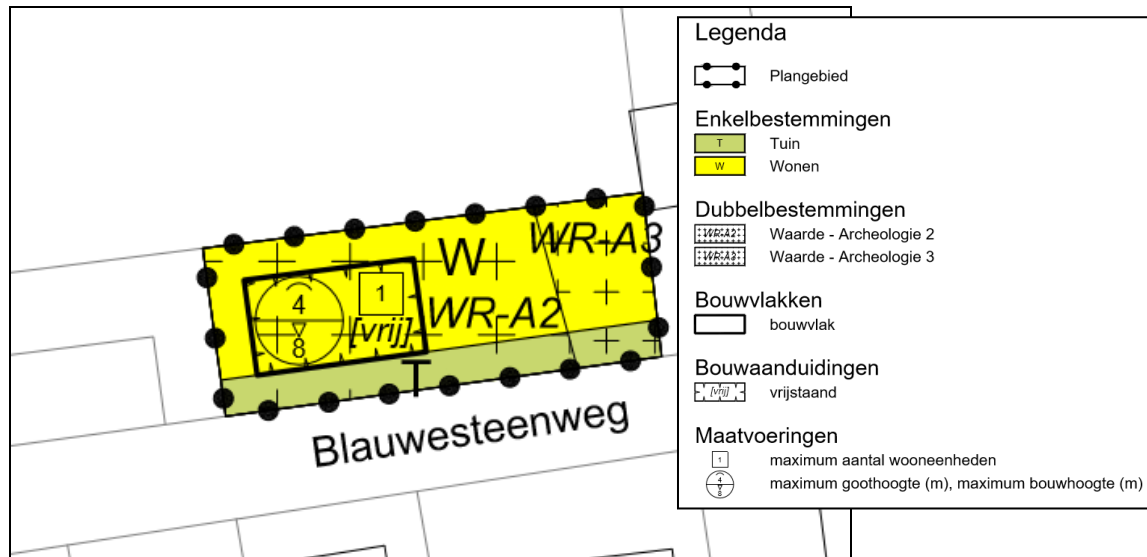
Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan voor het plangebied

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Ter plaatse worden op basis van het vigerende bestemmingsplan geen hoofdgebouwen toegestaan enkel bijgebouwen, een carport en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.3 Nieuw planologisch regime

De beoogde herontwikkeling ziet toe op de toevoeging van een vrijstaande woning ter plaatse van het plangebied aan de Blauwesteenweg ongenummerd te Nistelrode. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de beoogde situatie zoals opgenomen in het concept ontwerp bestemmingsplan.



Figuur 5: Beoogde situatie (gegevens verstrekt door opdrachtgever).

3.4 Planvergelijking

Navolgend is de vigerende en de toekomstige situatie tegen elkaar afgezet waarbij de overeenkomsten en verschillen overzichtelijk weergegeven worden.

Gebruik	Vigerend planologisch regime	Toekomstig planologisch regime
	Deels 'Wonen', deels 'Tuin' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'.	Deels 'Wonen', deels 'Tuin' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' en de toevoeging van een bouwvlak.
Bouwregels	Vigerend planologisch regime	Toekomstig planologisch regime
	Ter plaatse van de bestemming 'Tuin' mogen vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen bij de hoofdgebouwen van de op het bouwperceel gelegen woningen worden opgericht. De gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel bedraagt voor de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" tezamen in totaal maximaal 60 m² met een maximaal bebouwingspercentage van 70%. De oppervlakte van een afzonderlijk bijgebouw bedraagt maximaal 50 m² met een maximale goothoogte van 3,25 m en een bouwhoogte van 5,5 m. Carports mogen worden gerealiseerd aansluitend aan de hoofdgebouwen, maximaal 1 meter voor het hoofdgebouw tot een hoogte van maximaal 3,25 m met een oppervlakte van maximaal 20 m². Ondergeschikte onderdelen van de op het bouwperceel gelegen woningen tot een horizontale diepte maximaal 1,5 m. De afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 1,5 m. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt	Ter plaatse van de bestemming 'Tuin' mogen vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen bij de hoofdgebouwen van de op het bouwperceel gelegen woningen worden opgericht. Per hoofdgebouw is maximaal 1 carport toegestaan. Carports mogen worden gerealiseerd aansluitend aan de hoofdgebouwen, maximaal 1 meter voor het hoofdgebouw tot een hoogte van maximaal 3,25 m met een oppervlakte van maximaal 20 m². Ondergeschikte onderdelen van de op het bouwperceel gelegen woningen tot een horizontale diepte maximaal 1,5 m. De afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 1,5 m. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 m. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 meter hoog zijn. Erfafscheidingen mogen voor het verlengde van de gevel maximaal 1 m hoog zijn en achter het verlengde van de voorgevel 2 m. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend hoofdgebouwen worden opgericht binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak mag een woning worden opgericht. De goot en bouwhoogte bedraagt respectievelijk maximaal 4 en 8 meter. Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht tot een gezamenlijke omvang van 60 m²,

	minimaal 2 m. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 meter hoog zijn. Erfafscheidingen mogen voor het verlengde van de gevel maximaal 1 m hoog zijn en achter het verlengde van de voorgevel 2 m. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend hoofdgebouwen worden opgericht binnen het bouwvlak. Thans is geen bouwvlak binnen het plangebied aanwezig. Vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen worden opgericht tot een gezamenlijke omvang van 60 m², onverminderd bedraagt de oppervlakte van één bijgebouw maximaal 50 m². De goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m respectievelijk 5,5 m bedragen. De afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt bij vrijstaande woningen aan één zijde van de woning minimaal 3 m, voor zover gelegen binnen, naast en binnen een zone van 5 m achter het bouwvlak. Carports mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd. De hoogte mag maximaal 3,25 m bedragen. De oppervlakte bedraagt maximaal 20 m².	onverminderd bedraagt de oppervlakte van een bijgebouw maximaal 50 m². De afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt bij vrijstaande woningen aan één zijde van de woning minimaal 3 m, voor zover gelegen binnen, naast en binnen een zone van 5 m achter het bouwvlak. Bijgebouwen worden gesitueerd minimaal 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw. De goothoogte en bouwhoogte van (vrijstaande) bijgebouwen mag maximaal 3,25 m respectievelijk 5,5 m bedragen. Carports mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd. Per hoofdgebouw is maximaal 1 carport toegestaan. De oppervlakte bedraagt maximaal 20 m². De hoogte bedraagt maximaal 3,25 m. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 meter hoog zijn. Erfafscheidingen mogen voor het verlengde van de gevel maximaal 1 m hoog zijn en achter het verlengde van de voorgevel 2 m.
--	--	--

	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 meter hoog zijn. Erfafscheidingen mogen voor het verlengde van de gevel maximaal 1 m hoog zijn en achter het verlengde van de voorgevel 2 m.	
--	--	--

Gebruiksmogelijkheden van de gronden:

De bestemming van ter plaatse van het plangebied wordt niet gewijzigd. Thans is ter plaatse geen bouwvlak opgenomen en zijn derhalve slechts bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan. Middels de voorziene herontwikkeling wordt ter plaatse een bouwvlak toegevoegd teneinde de realisatie van een woning mogelijk te maken. De locatie zal derhalve in de toekomst worden gebruikt voor bewoning met tuin.

Bouwmogelijkheden van de gronden:

Binnen het vigerend planologisch regime mogen thans bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De hoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 meter.

In het beoogde planologische regime worden hoofdgebouwen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en buiten dit bouwvlak ook bijgebouwen en overige bouwwerken zijnde geen gebouwen. Hoofdgebouwen mogen worden opgericht met een goot en nokhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. Bijgebouwen mogen worden opgericht met een goot en nokhoogte van respectievelijk 3,25 en 5,5 meter. Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen binnen deze aanduiding worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Middels de voorziene herontwikkelingen nemen derhalve de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse toe.

3.5 Inventarisatie risicogevoelige objecten

In aansluiting op de hierboven gemaakte omschrijving van het plan zijn de objecten geïnventariseerd waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, kans bestaat op planschade. De risicogevoelige objecten zijn allen gelegen aan of nabij de grenzen van het plangebied. Ze worden onderverdeeld naar aard en straat.

Straat	Nr.	Type
Weijen	52	Twee-aaneen woning
Weijen	54	Twee-aaneen woning
Weijen	56	Vrijstaande woning
Blauwesteenweg	2	Vrijstaande woning
Blauwesteenweg	4	Vrijstaande woning
Blauwesteenweg	6	Vrijstaande woning
Blauwesteenweg	9	Vrijstaande woning

Navolgende figuur betreft een kaart met hierop de situering van de risicogevoelige objecten ten opzichte van het plangebied.



Figuur 6: Risicogevoelige objecten gelegen in de omgeving van het plangebied

3.6 Beoordeling per object

3.6.1 Inleiding

Uit de jurisprudentie blijkt dat onder meer de volgende factoren kunnen zorgen voor een planologische verslechtering en een schadeaanpraak:

- ligging en situeringswaarde;
- wijziging verkeerssituatie en parkeren;
- uitzichtbeperking;
- aantasting woongenot / privacy;
- verminderde dag- en zonlichttoetreding;
- omzetschade en beperking bedrijfsexploitatie.

Per object wordt getoetst aan de schadeveroorzakende factoren die direct van belang zijn voor het desbetreffende object.

3.6.2 Weijen 52

Dit object betreft een twee-aaneen woning. De locatie is gelegen ten westen van het plangebied. Het object is gelegen op een afstand van circa 35 meter tot het plangebied en 38 meter tot het 'bouwvlak' waarbinnen de woning kan worden opgericht.

a. Ligging en situeringswaarde:

De straat Weijen kenmerkt zich als doorgaande straat binnen een woonwijk met veelal vrijstaande en geschakelde woningen en enkele bedrijfsbestemmingen. De beoogde herontwikkeling van het plangebied aan de Blauwesteenweg wijzigt niets aan het karakter van deze straat. De beoogde woning wordt gesitueerd aan een zijstraat van Weijen. Het nieuwe woonhuis ligt op voldoende afstand van het object. Derhalve zal er geen sprake zal zijn van schade voor dit onderdeel.

b. Wijziging verkeerssituatie en parkeren:

De ontsluiting van de beoogde woning vindt plaats aan de Blauwesteenweg. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de verkeers- of parkeersituatie in de omgeving van het plangebied. Het aantal extra verkeersbewegingen is beperkt en parkeren zal op eigen terrein worden gerealiseerd.

c. Uitzichtbeperking:

Na de planologische wijziging nemen de bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied toe. Binnen het vigerend planologisch regime mogen thans bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht binnen het plangebied. De hoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 meter. In het beoogde planologische regime worden hoofdgebouwen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en buiten dit bouwvlak ook bijgebouwen en overige bouwwerken zijnde geen gebouwen. Hoofdgebouwen mogen worden opgericht met een goot en nokhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. Bijgebouwen mogen worden opgericht met een goot en nokhoogte van respectievelijk 3,25 en 5,5 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen deze aanduiding worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Tussen het object en de nieuw te ontwikkelen woning bevindt zich een bijgebouw behorende bij het object en tevens een bijgebouw behorende bij de woning Weijen 54. Het bouwvlak voor de nieuwe woning bevindt zich op 38 meter vanaf het object. De tussengelegen bijgebouwen beperken in de huidige situatie het zicht al naar de oostzijde. Derhalve zal hier slechts in beperkte mate sprake kunnen zijn van schade voor dit onderdeel.

d. Aantasting woongenot / privacy:

Door de toevoeging van een extra woning kan enige overlast of hinder ontstaan door het meer intensieve gebruik van de gronden door een extra huishouden. Een woning brengt namelijk extra menselijk gebruik met zich mee, wat kan leiden tot een toename van geluid van bijvoorbeeld spelende kinderen en overig gebruik van tuin zoals terrasgebruik. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 35 meter tot het object. Tussen het object en het plangebied zijn tevens bijgebouwen gelegen. Op een dergelijke afstand tot een achtertuin, met tussenliggende bijgebouwen zal het extra gebruik nauwelijks merkbaar zijn. Door de situering van het tussengelegen bijgebouw zal er ook geen zicht bestaan vanuit de nieuwe woning op de achtertuin van dit object. Op dit onderdeel zal er dan ook nauwelijks sprake kunnen zijn van schade.

e. Verminderde dag- en zonlichttoetreding:

Het object is dermate ver weg gesitueerd van de geplande ontwikkeling, dat geen sprake kan zijn van schade voor dit onderdeel.

f. Omzetschade en beperking bedrijfsexploitatie:

Niet van toepassing.

3.6.3 Weijen 54

Dit object betreft een twee-aaneen woning. De locatie is gelegen ten westen van het plangebied. Het object is gelegen op een afstand van circa 36 meter tot het plangebied en 39 meter tot het 'bouwvlak' waarbinnen de woning kan worden opgericht.

a. Ligging en situeringswaarde:

De straat Weijen kenmerkt zich als doorgaande straat binnen een woonwijk met veelal vrijstaande en geschakelde woningen en enkele bedrijfsbestemmingen. De beoogde herontwikkeling van het plangebied aan de Blauwesteenweg wijzigt niets aan het karakter van deze straat. De beoogde woning wordt gesitueerd aan een zijstraat van Weijen. Het nieuwe woonhuis ligt op voldoende afstand van het object. Derhalve zal er geen sprake zal zijn van schade voor dit onderdeel.

b. Wijziging verkeerssituatie en parkeren:

De ontsluiting van de beoogde woning vindt plaats aan de Blauwesteenweg. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de verkeers- of parkeersituatie in de omgeving van het plangebied. Het aantal extra verkeersbewegingen is beperkt en parkeren zal op eigen terrein worden gerealiseerd.

c. Uitzichtbeperking:

Na de planologische wijziging nemen de bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied toe. Binnen het vigerend planologisch regime mogen thans bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht binnen het plangebied. De hoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 meter. In het beoogde planologische regime worden hoofdgebouwen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en buiten dit bouwvlak ook bijgebouwen en overige bouwwerken zijnde geen gebouwen. Hoofdgebouwen mogen worden opgericht met een goot en nokhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. Bijgebouwen mogen worden opgericht met een goot en nokhoogte van respectievelijk 3,25 en 5,5 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen deze aanduiding worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Tussen het object en de nieuw te ontwikkelen woning bevindt zich een bijgebouw behorende bij het object en tevens een bijgebouw behorende bij de woning Weijen 52. Het bouwvlak voor de nieuwe woning bevindt zich op 39 meter vanaf het object. De tussengelegen bijgebouwen beperken in de huidige situatie het zicht al naar de oostzijde. Derhalve zal hier slechts in beperkte mate sprake kunnen zijn van schade voor dit onderdeel.

d. Aantasting woongenot / privacy:

Door de toevoeging van een extra woning kan enige overlast of hinder ontstaan door het meer intensieve gebruik van de gronden door een extra huishouden. Een woning brengt namelijk extra menselijk gebruik met zich mee, wat kan leiden tot een toename van geluid van bijvoorbeeld spelende kinderen en overig gebruik van tuin zoals terrasgebruik. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 36 meter tot het object. Tussen het object en het plangebied zijn tevens bijgebouwen gelegen. Op een dergelijke afstand tot een achtertuin, met tussenliggende

bijgebouwen zal het extra gebruik nauwelijks merkbaar zijn. Door de situering van het tussengelegen bijgebouw zal er ook geen zicht bestaan vanuit de nieuwe woning op de achtertuin van dit object. Op dit onderdeel zal er dan ook nauwelijks sprake kunnen zijn van schade.

e. Verminderde dag- en zonlichttoetreding:

Het object is dermate ver weg gesitueerd van de geplande ontwikkeling, dat geen sprake kan zijn van schade voor dit onderdeel.

f. Omzetschade en beperking bedrijfsexploitatie:

Niet van toepassing. Dit object betreft een twee-aaneen woning. De locatie is gelegen ten westen van het plangebied. Het object is gelegen op een afstand van circa 35 meter tot het plangebied en 38 meter tot het 'bouwvlak' waarbinnen de woning kan worden opgericht.

3.6.4 Weijen 56

Dit object betreft een vrijstaande woning. De locatie is gelegen ten noordwesten van het plangebied. Het object is gelegen op een afstand van circa 25 meter tot het plangebied en 29 meter tot het 'bouwvlak' waarbinnen de woning kan worden opgericht. Het object grenst aan de achterzijde tegen het plangebied. Het gedeelte dat aan het plangebied grenst kent de bestemming Agrarisch en kent een gebruik als dierenweide. Op dit gedeelte staan enkele opstallen.

a. Ligging en situeringswaarde:

De straat Weijen kenmerkt zich als doorgaande straat binnen een woonwijk met veelal vrijstaande en geschakelde woningen en enkele bedrijfsbestemmingen. De beoogde herontwikkeling van het plangebied aan de Blauwesteenweg wijzigt niets aan het karakter van deze straat. De beoogde woning wordt gesitueerd aan een zijstraat van Weijen. Het nieuwe woonhuis ligt op voldoende afstand van het object. Derhalve zal er geen sprake zal zijn van schade voor dit onderdeel.

b. Wijziging verkeerssituatie en parkeren:

De ontsluiting van de beoogde woning vindt plaats aan de Blauwesteenweg. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de verkeers- of parkeersituatie in de omgeving van het plangebied. Het aantal extra verkeersbewegingen is beperkt en parkeren zal op eigen terrein worden gerealiseerd.

c. Uitzichtbeperking:

Na de planologische wijziging nemen de bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied toe. Binnen het vigerend planologisch regime mogen thans bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De hoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 meter. In het beoogde planologische regime worden hoofdgebouwen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en buiten dit bouwvlak ook bijgebouwen en overige bouwwerken zijnde geen gebouwen. Hoofdgebouwen mogen worden opgericht met een goot en nokhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. Bijgebouwen mogen worden opgericht met een goot en nokhoogte van respectievelijk 3,25 en 5,5 meter. Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen binnen deze aanduiding worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Vanuit het object is geen sprake van een rechtstreeks zicht op het plangebied. Het bijgebouw van de woning Weijen 54 beperkt dit zicht. Van extra uitzichtbeperking is er dan ook geen sprake.

d. Aantasting woongenot / privacy:

Door de toevoeging van een extra woning kan enige overlast of hinder ontstaan door het meer intensieve gebruik van de gronden door een extra huishouden. Een woning brengt namelijk extra menselijk gebruik met zich mee, wat kan leiden tot een toename van geluid van bijvoorbeeld spelende kinderen en overig gebruik van tuin zoals terrasgebruik. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 25 meter ten noordwesten het object. Op een dergelijke afstand tot een achtertuin, met een tussenliggend bijgebouw, zal het extra gebruik nauwelijks merkbaar zijn. Het achter het plangebied gelegen terrein behorende bij het object is bestemd en in gebruik als dierenweide. Vanuit de nieuwe woning bestaat zicht op dit terrein. Vanwege de bestemming en het gebruik kan er slechts in beperkte mate sprake zijn van schade voor dit perceelsgedeelte.

e. Verminderde dag- en zonlichttoetreding:

Het object is dermate ver weg gesitueerd van de geplande ontwikkeling, dat geen sprake kan zijn van schade voor dit onderdeel.

f. Omzetschade en beperking bedrijfsexploitatie:

Niet van toepassing.

3.6.5 Blauwesteenweg 2

Dit object betreft een vrijstaande woning. De locatie is gelegen ten zuidwesten van het plangebied. Het object is gelegen op een afstand van circa 15 meter tot het plangebied en 18 meter tot het 'bouwvlak' waarbinnen de woning kan worden opgericht.

a. Ligging en situeringswaarde:

De Blauwesteenweg kenmerkt zich als een doorgaande straat binnen een woonwijk met veelal vrijstaande en geschakelde woningen. De beoogde herontwikkeling van het plangebied wijzigt niets aan het karakter van deze straat. De woning past volledig in de bebouwingsstructuur en het bebouwingsritme. Derhalve zal geen sprake zal zijn van schade voor dit onderdeel.

b. Wijziging verkeerssituatie en parkeren:

De ontsluiting van de beoogde woning vindt plaats aan de Blauwesteenweg. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de verkeers- of parkeersituatie in de omgeving van het plangebied. Het aantal extra verkeersbewegingen is beperkt en parkeren zal op eigen terrein worden gerealiseerd. Schade op dit onderdeel is dan ook niet te verwachten.

c. Uitzichtbeperking:

Na de planologische wijziging nemen de bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied toe. Binnen het vigerend planologisch regime mogen thans bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De hoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 meter. In het beoogde planologische regime worden hoofdgebouwen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en buiten dit bouwvlak ook bijgebouwen en overige bouwwerken zijnde geen gebouwen. Hoofdgebouwen mogen worden opgericht met een goot en nokhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. Bijgebouwen mogen worden opgericht met een goot en nokhoogte van respectievelijk 3,25 en 5,5 meter. Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen binnen deze aanduiding worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Vanuit het object is slechts beperkt zicht op de nieuwe woning binnen het plangebied. Het uitzicht wordt ook in de huidige situatie al belemmerd door de toegestane bijgebouwen. Derhalve zal er slechts in beperkte mate sprake zijn van schade voor dit onderdeel.

d. Aantasting woongenot / privacy:

Door de toevoeging van een extra woning kan enige overlast of hinder ontstaan door het meer intensieve gebruik van de gronden door een extra huishouden. Een woning brengt namelijk extra menselijk gebruik met zich mee, wat kan leiden tot een toename van geluid van bijvoorbeeld spelende kinderen en overig gebruik van tuin zoals terrasgebruik. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 15 meter ten zuidwesten het object. Vanuit de te realiseren woning bestaat geen rechtstreeks zicht op de woning van het object. Vanuit de woning bestaat enig zicht op de voortuin van het object. Gesteld kan dan ook worden dat door de situering op dermate kleine afstand, sprake kan zijn van een beperkte aantasting van het woongenot.

e. Verminderde dag- en zonlichttoetreding:

Het object is dermate ver weg gesitueerd van de geplande ontwikkeling, dat geen sprake kan zijn van schade voor dit onderdeel.

f. Omzetschade en beperking bedrijfsexploitatie:

Niet van toepassing.

3.6.6 Blauwesteenweg 4

Dit object betreft een vrijstaande woning. De locatie is gelegen ten zuiden van het plangebied. Het object is gelegen op een afstand van circa 12 meter tot het plangebied en 15 meter tot het 'bouwvlak' waarbinnen de woning kan worden opgericht. Tussen het object en het plangebied is de Blauwesteenweg gelegen.

a. Ligging en situeringswaarde:

De Blauwesteenweg kenmerkt zich als doorgaande straat binnen een woonwijk met veelal vrijstaande en geschakelde woningen. De beoogde herontwikkeling van het plangebied wijzigt niets aan het karakter van deze straat. De woning past volledig in de bebouwingsstructuur en het bebouwingsritme. Derhalve zal geen sprake zal zijn van schade voor dit onderdeel.

b. Wijziging verkeerssituatie en parkeren:

De ontsluiting van de beoogde woning vindt plaats aan de Blauwesteenweg. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de verkeers- of parkeersituatie in de omgeving van het plangebied. Het aantal extra verkeersbewegingen is beperkt en parkeren zal op eigen terrein worden gerealiseerd. Schade op dit onderdeel is dan ook niet te verwachten.

c. Uitzichtbeperking:

Na de planologische wijziging nemen de bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied toe. Binnen het vigerend planologisch regime mogen thans bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De hoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 meter. In het beoogde planologische regime worden hoofdgebouwen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en buiten dit bouwvlak ook bijgebouwen en overige bouwwerken zijnde geen gebouwen. Hoofdgebouwen mogen worden opgericht met een goot en

nokhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. Bijgebouwen mogen worden opgericht met een goot en nokhoogte van respectievelijk 3,25 en 5,5 meter. Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen binnen deze aanduiding worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Vanuit het object is sprake van rechtstreeks zicht op het plangebied en de beoogde woning. Derhalve zal sprake zijn van enige uitzichtbeperking door een toegenomen bouwhoogte.

d. Aantasting woongenot / privacy:

Door de toevoeging van een extra woning kan enige overlast of hinder ontstaan door het meer intensieve gebruik van de gronden door een extra huishouden. Een woning brengt namelijk extra menselijk gebruik met zich mee, wat kan leiden tot een toename van geluid van bijvoorbeeld spelende kinderen en overig gebruik van tuin zoals terrasgebruik. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 12 meter ten noorden het object. Vanuit de te realiseren woning is sprake van rechtstreeks zicht op de woning en de voortuin van het object. Er is geen sprake van zicht op de achtertuin. Zicht op de achtertuin wordt in het algemeen als meer privacy belemmerend ervaren. Gesteld kan dan ook worden dat door de situering op dermate kleine afstand, sprake kan zijn van een beperkte aantasting van het woongenot.

e. Verminderde dag- en zonlichttoetreding:

Het object is dermate ver weg en pal zuidelijk gesitueerd van de geplande ontwikkeling, dat geen sprake is van schade voor dit onderdeel.

f. Omzetschade en beperking bedrijfsexploitatie:

Niet van toepassing.

3.6.7 Blauwesteenweg 6

Dit object betreft een vrijstaande woning. De locatie is gelegen ten zuiden van het plangebied. Het object is gelegen op een afstand van circa 15 meter tot het plangebied en 20 meter tot het 'bouwvlak' waarbinnen de woning kan worden opgericht.

a. Ligging en situeringswaarde:

De Blauwesteenweg kenmerkt zich als doorgaande straat binnen een woonwijk met veelal vrijstaande en geschakelde woningen. De beoogde herontwikkeling van het plangebied wijzigt niets aan het karakter van deze straat. De woning past volledig in de bebouwingsstructuur en het bebouwingsritme. Derhalve zal geen sprake zal zijn van schade voor dit onderdeel.

b. Wijziging verkeerssituatie en parkeren:

De ontsluiting van de beoogde woning vindt plaats aan de Blauwesteenweg. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de verkeers- of parkeersituatie in de omgeving van het plangebied. Het aantal extra verkeersbewegingen is beperkt en parkeren zal op eigen terrein worden gerealiseerd.

c. Uitzichtbeperking:

Na de planologische wijziging nemen de bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied toe. Binnen het vigerend planologisch regime mogen thans bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De hoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 meter. In

het beoogde planologische regime worden hoofdgebouwen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en buiten dit bouwvlak ook bijgebouwen en overige bouwwerken zijnde geen gebouwen. Hoofdgebouwen mogen worden opgericht met een goot en nokhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. Bijgebouwen mogen worden opgericht met een goot en nokhoogte van respectievelijk 3,25 en 5,5 meter. Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen binnen deze aanduiding worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Vanuit het object is er sprake van zicht op het plangebied. Het zicht op de beoogde woning is niet rechtstreeks. Het uitzicht wordt thans ook al beperkt door de mogelijkheid voor bijgebouwen binnen het plangebied. Derhalve zal er sprake zijn van een beperkte vorm van uitzichtbeperking ter plaatse van het nieuwe bouwvlak voor de woning.

d. Aantasting woongenot / privacy:

Door de toevoeging van een extra woning kan enige overlast of hinder ontstaan door het meer intensieve gebruik van de gronden door een extra huishouden. Een woning brengt namelijk extra menselijk gebruik met zich mee, wat kan leiden tot een toename van geluid van bijvoorbeeld spelende kinderen en overig gebruik van tuin zoals terrasgebruik. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 12 meter ten zuiden het object. Vanuit de te realiseren woning is in beperkte mate sprake van zicht op het object en dienst voortuin. Er is geen sprake van zicht op de achtertuin. Gesteld kan dan ook worden dat door de situering op dermate kleine afstand, sprake kan zijn van een beperkte aantasting van het woongenot.

e. Verminderde dag- en zonlichttoetreding:

Het object is dermate ver weg en zuidelijk gesitueerd van de geplande ontwikkeling, dat geen sprake is van schade voor dit onderdeel.

f. Omzetschade en beperking bedrijfsexploitatie:

Niet van toepassing.

3.6.8 Blauwesteenweg 9

Dit object betreft een vrijstaande woning. De locatie is gelegen ten oosten van het plangebied. Het object is gelegen direct aansluitend aan het plangebied en 19 meter tot het 'bouwvlak' waarbinnen de woning kan worden opgericht.

a. Ligging en situeringswaarde:

De Blauwesteenweg kenmerkt zich als doorgaande straat binnen een woonwijk met veelal vrijstaande en geschakelde woningen. De beoogde herontwikkeling van het plangebied wijzigt niets aan het karakter van deze straat. De woning past volledig in de bebouwingsstructuur en het bebouwingsritme. Derhalve zal geen sprake zal zijn van schade voor dit onderdeel.

b. Wijziging verkeerssituatie en parkeren:

De ontsluiting van de beoogde woning vindt plaats aan de Blauwesteenweg. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de verkeers- of parkeersituatie in de omgeving van het plangebied. Het aantal extra verkeersbewegingen is beperkt en parkeren zal op eigen terrein worden gerealiseerd.

c. Uitzichtbeperking:

Na de planologische wijziging nemen de bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied toe. Binnen het vigerend planologisch regime mogen thans bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De hoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 meter. In het beoogde planologische regime worden hoofdgebouwen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en buiten dit bouwvlak ook bijgebouwen en overige bouwwerken zijnde geen gebouwen. Hoofdgebouwen mogen worden opgericht met een goot en nokhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. Bijgebouwen mogen worden opgericht met een goot en nokhoogte van respectievelijk 3,25 en 5,5 meter. Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen binnen deze aanduiding worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. De nieuw op te richten woning bevindt zich op 19 meter vanaf dit object. Tussen dit bouwvlak en het object kunnen in de huidige situatie ook reeds bijgebouwen worden gerealiseerd met een nokhoogte van 5,5 meter. Vanuit het object bestaat naar de westelijke zijkant zicht op het plangebied. Doordat er thans al bijgebouwen tot 5,5 meter hoogte en bouwwerken geen gebouwen zijnde tot 3 meter hoogte kunnen worden gerealiseerd tussen het object en het nieuwe bouwvlak zal er slechts in beperkte mate sprake kunnen zijn van extra uitzichtbeperking.

d. Aantasting woongenot / privacy:

Door de toevoeging van een extra woning kan enige overlast of hinder ontstaan door het meer intensieve gebruik van de gronden door een extra huishouden. Een woning brengt namelijk extra menselijk gebruik met zich mee, wat kan leiden tot een toename van geluid van bijvoorbeeld spelende kinderen en overig gebruik van tuin zoals terrasgebruik. Het plangebied is gelegen aansluitend aan het perceel van Blauwesteenweg 9. In de huidige situatie is hier ook reeds sprake van een woonbestemming en een gebruik als tuin. Wel wordt er een extra woning gerealiseerd dicht bij het object. Derhalve kan sprake zijn van enige extra aantasting van het woongenot. Vanuit de te realiseren woning is sprake van zicht op het object en dienst zijtuin en oprit. Er is geen sprake van rechtstreeks zicht op de achtertuin. Gesteld kan dan ook worden dat door de situering sprake kan zijn van een beperkte aantasting van het woongenot.

e. Verminderde dag- en zonlichttoetreding:

Het object is dermate ver weg en westelijk gesitueerd van de geplande ontwikkeling, dat geen sprake is van schade voor dit onderdeel.

f. Omzetschade en beperking bedrijfsexploitatie:

Niet van toepassing.

4. CONCLUSIE

4.1 Indicatie planschade

Ondergetekende concludeert dat als gevolg van een planologische wijziging ten behoeve van de oprichting van een drietal vrijstaande woningen in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' op de locatie Binnenweg ong. te Nistelrode sprake kan zijn van een planologisch nadeligere situatie voor alle genoemde risico-objecten te weten Weijen 52, 54 en 56 en Blauwesteenweg 2, 4, 6 en 9.

4.1.1 Normaal Maatschappelijk Risico

In beginsel komt 2% van de waarde van de woning voorafgaand aan de planologische wijziging voor eigen rekening van aanvrager. Op grond van recente jurisprudentie kan echter ook meer dan 2% voor eigen rekening van de aanvrager komen. Slechts het deel dat deze 2% (of meer) te boven gaat komt voor vergoeding in aanmerking. Omstandigheden die in acht worden genomen zijn daarbij de aard van de maatregel en de aard en de omvang van het daardoor veroorzaakte nadeel.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' bestemd als 'Wonen'. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Nistelrode. Het plangebied is daarmee gelegen in een centrumdorps milieu en door woonbebouwing omgeven. Het plangebied kan dan ook worden beschouwd als een inbreidingslocatie. Er is de laatste 2 jaar veel jurisprudentie verschenen over planschade bij inbreidingslocaties. De raad van State ziet inbreiding binnen stedelijk gebied als een normale maatschappelijke ontwikkeling. In de uitspraak van 2 maart 2016 ECLI:NL:RVS:2016:530 overweegt de afdeling *“dat inbreiding van woningen in een bestaande woonkern in beginsel een normale maatschappelijke ontwikkeling betreft, die zich voordoet in veel centra van steden en dorpen in Nederland.”*

In dit geval gaat het om inbreiding van een woning in een bestaande woonkern. In de omgeving van het plangebied bevinden zich soortgelijke vrijstaande woningen als met het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De in het plangebied gebouwde woning is qua afmetingen passend in de omgeving van het plangebied. De ontwikkeling past derhalve naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied.

Voorts is in dit kader van belang dat inbreiding nog steeds een uitgangspunt van het gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid is en dat het woningbouwplan in lijn is met de structuurvisie Bernheze.

Het college van B&W heeft op 13 oktober 2015 besloten om weer meer ruimte te bieden voor particuliere ontwikkelingen en dat particuliere verzoeken voor woningbouw in beginsel weer mogelijk zijn als ze aan een aantal voorwaarden voldoen. Particuliere verzoeken voor woningbouw worden aan deze voorwaarden getoetst. De voorwaarden zijn als volgt:

1. Het plan mag een toevoeging zijn van maximaal 6 woningen, in een andere categorie dan waarin op gemeentelijke grond wordt voorzien in dezelfde kern.
2. Het moet een volkshuisvestelijke of maatschappelijke meerwaarde hebben.

3. Het plan mag niet op maagdelijke grond worden gebouwd.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan voor het plangebied blijkt dat aan al deze voorwaarden wordt voldaan waarmee deze woning past binnen het beleid van de gemeente.

Uit het vorenstaande volgt dat de planologische ontwikkeling in dit geval in de lijn der verwachtingen lag. Dit betekent op zichzelf echter nog niet dat de gevolgen van de ontwikkeling geheel onder het normale maatschappelijke risico vallen.

Uit een uitspraak van 2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:530 volgt dat een waardevermindering van vijf procent van de waarde van de onroerende zaak bij inbreidingslocaties in beginsel tot het normale maatschappelijke risico kan behoren. "De waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, is een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten."

Door de toevoeging van de woning aan Blauwesteenweg ongenummerd, wordt de woonbebouwing in de straat gecontinueerd en sluit daarmee aan op de plaatselijke situatie. De beoogde bebouwing past dan ook in het karakter van de buurt en de structuur van de omgeving.

In onderhavige situatie is voor wat betreft de woningen aan de Blauwesteenweg sprake van een ontwikkeling die het gevolg is van een normale maatschappelijke ontwikkeling, passend is in de structuur van de omgeving en beleidsmatig is voorzien.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat voor de beoogde toevoeging van een extra woning op de inbreidingslocatie Blauwesteenweg ongenummerd, een verhoogd maatschappelijk risico te verantwoorden is. Ondergetekende is dan ook van mening dat hier uitgegaan mag worden van 5% van de waarde van de objecten voorafgaand aan de planologische wijziging, welke voor eigen risico van aanvrager dient te komen.

4.2 Indicatie planschade

Straat	Nr.	Schade %	Waardedaling na aftrek 5 % N.m.r.	Waarde economisch verkeer	Te vergoeden schadebedrag
Weijen	52	1%	0%	n.v.t.	€ 0,-
Weijen	54	1%	0%	n.v.t.	€ 0,-
Weijen	56	0,5%	0%	n.v.t.	€ 0,-
Blauwesteenweg	2	1 %	0 %	n.v.t.	€ 0,-
Blauwesteenweg	4	3 %	0 %	n.v.t.	€ 0,-
Blauwesteenweg	6	2 %	0 %	n.v.t.	€ 0,-
Blauwesteenweg	9	3 %	0 %	n.v.t.	€ 0,-

Rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico (N.m.r.) van 5% zal na aftrek van het gedeelte dat voor eigen risico dient te komen voor de omliggende objecten in totaal een schade ontstaan van € 0,-

Deze indicatie is tot stand gekomen aan de hand van de op dit moment beschikbare informatie. Daarom kan niet worden uitgesloten dat een schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van desbetreffende claims en een uitgekristalliseerd planologisch beeld, tot een ander oordeel komt.

4.3 Vergoeding van kosten van rechtskundige of deskundige bijstand

De afdeling bestuursrechtspraak heeft in een uitspraak d.d. 20 januari 1998 (gemeente Valburg, AB 1998, 143, BR 1998, 598) uitgesproken dat in het kader van de toepassing van artikel 49 WRO (oud), aanleiding kan bestaan voor het toekennen van een bijdrage in de kosten van deskundige bijstand indien het inschakelen van deskundigen redelijkerwijs noodzakelijk was, ten einde tot een geobjectiveerde waardebepaling te komen. De Afdeling acht het aannemelijk dat appellant ter ondersteuning van zijn verzoek om planschadevergoeding "kosten heeft gemaakt en redelijkerwijs heeft moeten maken". Overigens was de Afdeling niet bereid de geclaimde kosten ter zake van het opstellen van een bezwaarschrift te honoreren. "Deze kosten hebben geen betrekking op de schadevaststelling en moeten hier buiten beschouwing blijven".

In het algemeen bestaat geen noodzaak om reeds aanstonds bij het indienen van het verzoek om schadevergoeding, juridische of andere deskundige bijstand in te roepen. Een in te stellen planschadebeoordelingscommissie brengt naar aanleiding van het verzoekschrift een onafhankelijk advies uit over de schadegrondslag, de vergelijking van de planologische regimes, de schade als gevolg daarvan en de toerekening daarvan. In deze (voorbereidende) fase wordt in beginsel geen actieve inbreng van de verzoeker verwacht.

Over de vergoeding van deskundigenkosten kan nog het volgende worden opgemerkt. Er bestaat geen wettelijke regel die belanghebbende verplicht om bij indiening van een planschadeverzoek een taxatierapport te overleggen. Desondanks kan er aanleiding bestaan tot het toekennen van een bijdrage in de kosten, indien het inschakelen van deskundigen redelijkerwijs noodzakelijk is om tot een geobjectiveerde waardebepaling te komen.

Indien in de toekomst verzoekers om een vergoeding in verband met planschade, zich laten bijstaan door deskundigen, dient de gemeente, gelet op het hiervoor gestelde, rekening te houden met de vergoeding van kosten van deskundigen. Vergoeding van rechtskundige of deskundige bijstand is geregeld in artikel 6.5 Wro.

4.2 Wettelijke rente

Ten aanzien van de wettelijke rente is van belang dat in navolging van de meest recente jurisprudentie (ABRS 6 februari 1995, Heemstede BR 1995, 864) als uitgangsdatum voor de vergoeding van de wettelijke rente, moet worden aangehouden het moment waarop het verzoek om schadevergoeding is ingekomen bij de gemeente.

Aldus gedaan en getekend te Someren op 27 november 2017,



ing. M.J.M Crijns

Beëdigd Rentmeester NVR

