

## **RISICOANALYSE PLANSCHADE**

met betrekking tot een woningbouw locatie  
te Veghel aan de locatie "Achter de oude  
LTS"

|            |                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------|
| Opdracht   | 3633170                                                       |
| Datum      | december 2016                                                 |
| Adviseur   | mr. A.F.J. Verweel KRMT /<br>mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT |
| Referentie | 2016-04 indirecte planschade                                  |

## INHOUDSOPGAVE

|     |                                                                    |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | INLEIDING .....                                                    | 3  |
| 1.1 | Opdracht.....                                                      | 3  |
| 1.2 | Gesprek.....                                                       | 3  |
| 1.3 | Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen .....                   | 3  |
| 2   | WETGEVING EN JURISPRUDENTIE .....                                  | 4  |
| 2.1 | Wet ruimtelijke ordening .....                                     | 4  |
| 2.2 | Actualiteiten rechtspraak .....                                    | 5  |
| 3   | PLANGEBIED.....                                                    | 6  |
| 4   | HUIDIGE PLANOLOGIE.....                                            | 8  |
| 5   | NIEUWE PLANOLOGIE .....                                            | 10 |
| 6   | PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER .....                  | 12 |
| 6.1 | Selectie van relevante aspecten .....                              | 12 |
| 6.2 | Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten..... | 15 |
| 7   | CONCLUSIE.....                                                     | 16 |

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Opdracht**

De gemeente Veghel heeft de SAOZ te Rotterdam op 17 mei 2016, opdracht gegeven om een 5 risicoanalyses planschade op te stellen met betrekking tot mogelijke woningbouw locaties. In de onderhavige risicoanalyse wordt de locatie van de oude LTS behandeld..

### **1.2 Gesprek**

Het dossier is verschillende keren telefonisch besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer A. Pogosian en de heer J. Van Heumen. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. A.F.J. Verweel MSRE KRMT.

Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- De huidige planologische situatie is besproken naar aanleiding van de memo “Versnellingskamer sociale woningbouw;
- Gesproken is over de feitelijke situatie ter plaatse naar aanleiding van de luchtfoto’s en de opname ter plaatse
- De mogelijke voorzienbaarheid is besproken. Daarbij is afgesproken dat uitgegaan kan worden van de in de memo “Versnellingskamer sociale woningbouw” genoemde data;
- Gesproken is over de dubbel bestemming Archeologische Waarde”, en de maximale invulling. Daarbij is besproken dat tijdens de inwerking treding van het bestemmingsplan de LTS nog aanwezig was.

### **1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen**

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Memo “Versnellingskamer sociale woningbouw”
- Overzicht locaties versnellingsopgaaf Area;

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;

## **2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE**

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

### **2.1 Wet ruimtelijke ordening**

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:

Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in [artikel 3.1](#).

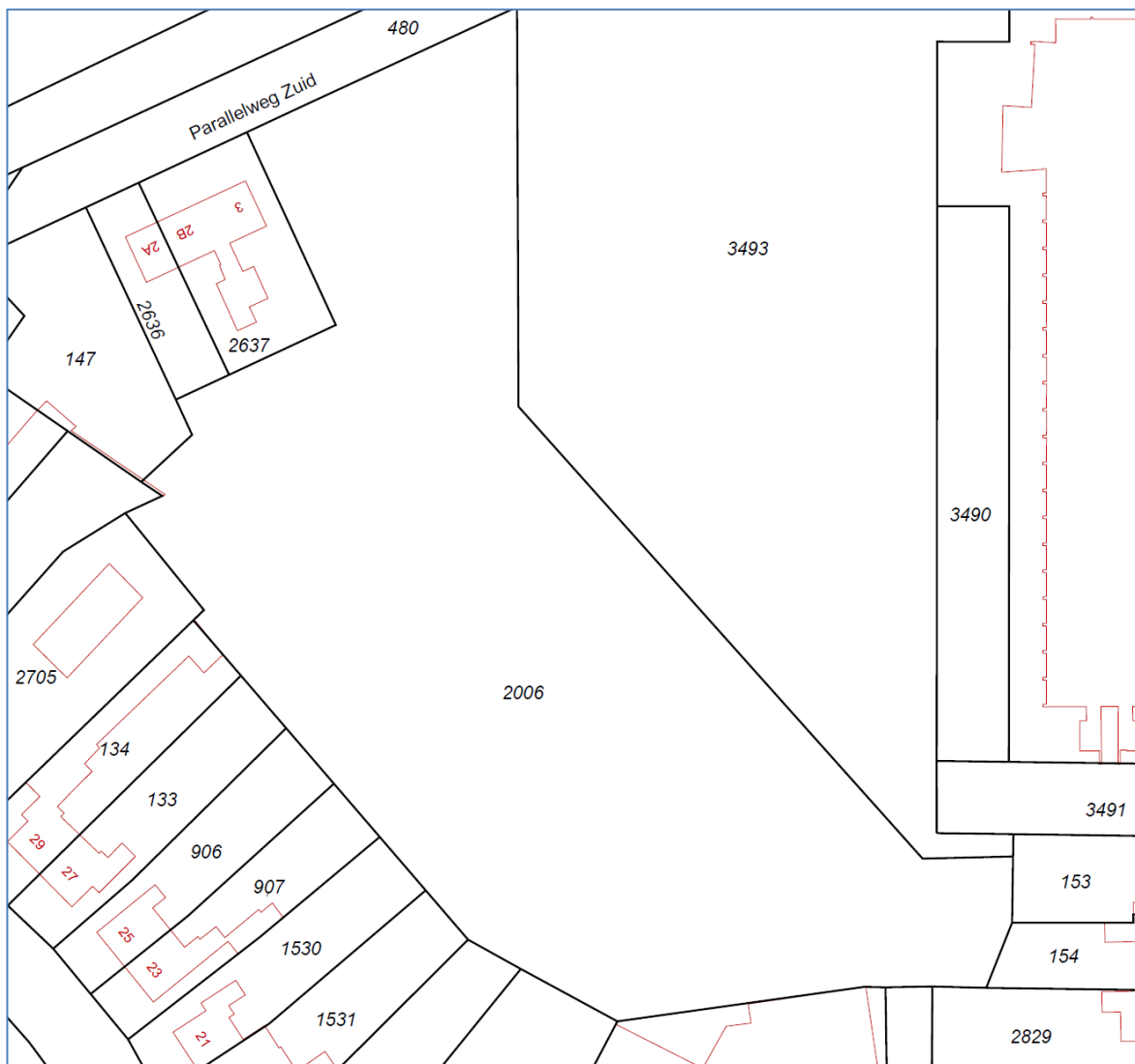
## 2.2 Actualiteiten rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- Bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 22 oktober 2014, gemeente Oss, zaaknummer 201310877/1/A1);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten. (Bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe maatregel in werking treedt. (Bijv. ABRS 10 november 2010, gemeente Son en Breugel, zaaknummer 201004620/1/H2);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- De actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2 en ABRS 30 april 2014, gemeente Harderwijk, zaaknummer 201305155/1/A2);
- De actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2 en ABRS 26 november 2014, Franekeradeel, zaaknummer 201400053/1/A2).

### 3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 23 mei 2016 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Het plangebied wordt begrensd door de Parallelweg Zuid in het noorden, de bestaande bebouwing aan de westzijde van de Spoorlaan in het oosten, de bestaande bebouwing aan de noordwestzijde van de Gasthuisstraat in het zuidwesten.

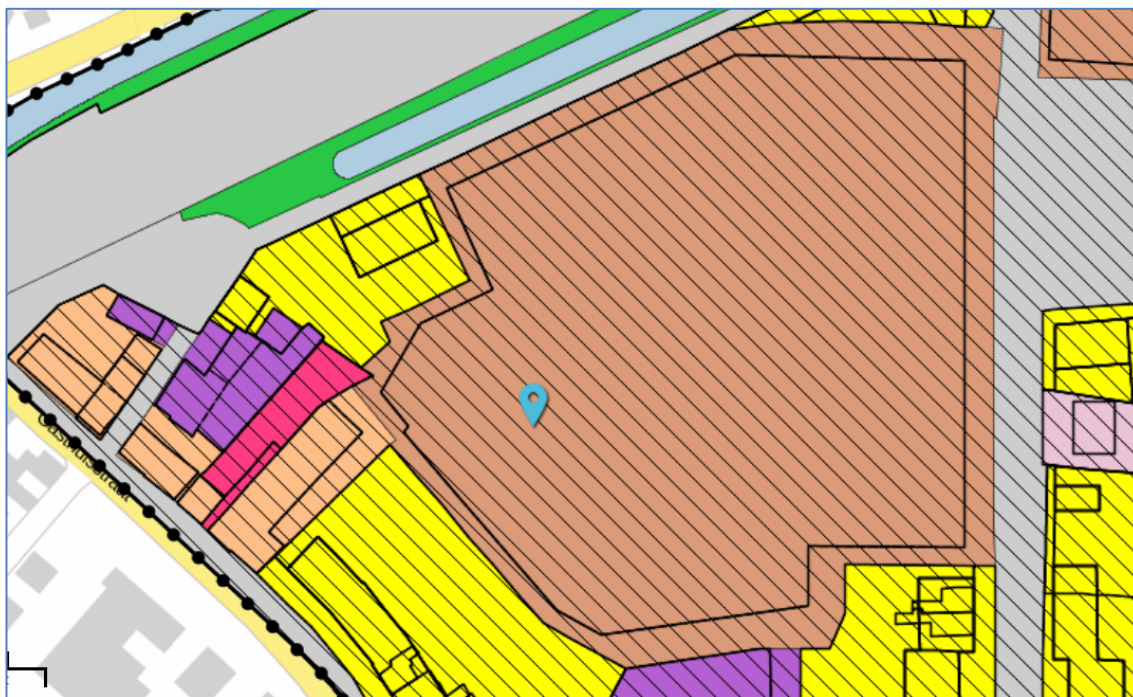
Wij hebben op 15 juni 2016 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

| Gemeente | Sectie | Nummer | Grootte in m <sup>2</sup> |
|----------|--------|--------|---------------------------|
| Veghel   | K      | 2006   | 8.770                     |

Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.

#### 4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan Koolenkampen - Iepenlaan.



Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- Maatschappelijk;
- Waarde - Archeologie.

#### **Maximale invulling huidige planologie**

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

- Het oude schoolgebouw van de LTS, omdat het gebouw ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan ter plaatse nog aanwezig was (def: bestaande bebouwing). Het schoolgebouw kon een hoogte krijgen van 12 m<sup>1</sup>. Wij gaan er in de vergelijking vanuit dat dit op de destijds bestaande fundering mogelijk was. De gronden konden gebruikt worden voor een variatie aan gebruiksmogelijkheden, waaronder educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en

levensbeschouwelijke voorzieningen. Daarbij is het nog mogelijk een bijgebouw of een uitbreiding van het hoofdgebouw te realiseren met een oppervlakte van minder dan 100 m<sup>2</sup>.

Hieronder hebben wij een luchtfoto opgenomen waarop de voormalige LTS is te zien.



## 5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingsplan.



In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemmingen:

- Wonen;
- Tuinen
- Verkeer.

### **Maximale invulling nieuwe planologie**

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de nieuwe planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zal komen, zal bestaan uit:

- Op de gronden worden eengezinswoningen voorzien. De woningen aan de buitenzijde bestaan uit één bouwlaag met kap en de tussenwoningen krijgen 2 bouwlagen met en kap. Verder worden de woningen ontsloten aan de noordzijde van het plangebied en aan de oostzijde. De woningen worden gesitueerd met de achterzijde gericht op de bestaande woningen aan de Gasthuisstraat..

## 6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

### 6.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

#### **Uitzicht**

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

In de bestaande situatie is er zicht op bebouwing met een hoogte van 12 m<sup>1</sup> die op enige afstand van de omliggende bebouwing staat (situering bestaande bebouwing). Daarnaast was er zicht op een bijgebouw met een hoogte van 12 m<sup>1</sup> en een oppervlakte van 99,9 m<sup>2</sup> dat tegen de perceelsgrens aan was toegestaan.

In de nieuwe situatie is er zicht op twee rijen woningen met een maximale goot-hoogte van 6 m<sup>1</sup> (2 bouwlagen) en een nokhoogte van 10 m<sup>1</sup> (kap).

Door het toestaan van de woningen verbeterd het uitzicht vanuit de omliggende bebouwing. De toegestane bebouwing in combinatie met het toegestane bijgebouw met een oppervlakte 99,9 m<sup>2</sup> en een hoogte van 12 m<sup>1</sup> is nadeliger voor het uitzicht. Hoewel

de bestaande bebouwing op het bijgebouw na verder weg staat is deze door de massaliteit met een bouwhoogte van 12 m<sup>1</sup> in combinatie met het bijgebouw nadeliger voor omliggende bebouwing. Dit aspect heeft een positief effect.

### **Schaduw**

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

In de bestaande situatie zal er een grotere schaduwwerking zijn dan door de voorgenomen woningen. Het voordeel in de nieuwe situatie zal met name ontstaan door de mogelijkheid om een bijgebouw met een hoogte van 12 m<sup>1</sup> dat op kortere afstand op willekeurige plaatsen in het plangebied te plaatsen. Dit aspect heeft een positief effect.

### **Karakter van de bestemming**

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Door het mogelijk maken van woningen zal het karakter van het gebied in positieve zin wijzigen. Woningen versterken het karakter van de omgeving. Daarnaast neem de bouwmassa af hetgeen eveneens een positief effect heeft op de omgeving. Dit aspect heeft een positief effect op de omgeving.

### **Privacy**

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

In de bestaande situatie is er vanuit een gebouw voor maatschappelijke voorzieningen zicht op de omgeving. Het was mogelijk het gebouw voor meerdere vormen van gebruik te benutten, waaronder een verzorgingstehuis of school. Bij het gebruik als een

verzorgingstehuis of een andere aan het wonen vergelijkbare vorm van gebruik op de verdiepingen en een school of een nadere maatschappelijke bestemming op de begane grond was er vanuit meerdere bouwlagen zicht op de omgeving. Daarbij was er eveneens vanuit het bijgebouw zicht op de omgeving. In de nieuwe situatie is er zicht vanuit de grondgebonden woningen. Het zicht zal dan voornamelijk plaatsvinden vanaf de begane grond.

Wanneer beide vormen van gebruik met elkaar worden vergeleken dan zal het aantal gebruikers ter plaatse aanzienlijk afnemen in de nieuwe situatie. Daar staat tegenover dat bij het gebruik van de woningen de buitenruimte meer specifiek wordt gebruikt. Wij zijn dan ook van mening dat er per saldo geen nadelig effect zal ontstaan.

### **Hinder**

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Bij het huidige gebruik van de gronden kan er een aanzienlijk hinder ontstaan door de combinatie van gebruiksvormen. In de nieuwe situatie bestaat er hinder van alleen het woongebruik. Wij zijn dan ook van mening dat het maatschappelijke gebruik door de combinatie van gebruiksvormen intensiever is dan het gebruik van het wonen alleen. Dit aspect heeft een voordelige wijziging als gevolg.

### **Verkeer, ontsluiting en parkeren**

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

In de bestaande situatie is het mogelijk om op meerdere plaatsen het plangebied te ontsluiten en op de gronden een parkeerterrein aan te leggen. Bij het realiseren van de

woningen worden de gronden op twee plaatsen ontsloten waar dat ook mogelijk is op dit moment. De ontsluiting van het plangebied zal dan ook geen nadeel veroorzaken. Verder zal het verkeer geen effect hebben, omdat door de ruime gebruiksmogelijkheden in de huidige situatie er een vergelijkbare verkeersintensiteit mogelijk is. In de huidige situatie is het mogelijk op meerdere plaatsen parkeerplaatsen aan te leggen. De plaats waar thans parkeerplaatsen zijn voorzien is ook mogelijk in de huidige situatie. Dit aspect veroorzaakt dan ook geen nadeel.

### **Milieu**

Indien nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningbouw, nabij bestaande bedrijvigheid worden gerealiseerd kan dit van invloed zijn op de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken.

In de nadere toelichting “Versnellingskamer sociale woningbouw” op de locatie is aangegeven dat bij het inpassen van de woningen expliciet rekening zal worden gehouden met bestaande milieucontouren, zodat geen nadeel al worden veroorzaakt. Wij gaan er daarom vanuit dat er geen nadeel al worden veroorzaakt.

### **6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten**

De voor de omgeving gunstige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- + Verbetering van het uitzicht;
- + Afname van de schaduwwerking;
- + Een positieve wijziging van het karakter van de omgeving;
- + Een afname van de hinder.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak ontstaan naar verwachting alleen positieve effecten, zodat geen sprake zal zijn van een planologisch nadeel. Wij komen daarom niet toe aan het afbakenen van de invloedssfeer en de concrete beoordeling per cluster.

## 7 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

**NIHIL**

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT  
Directeur