

## **PLANSCHADERISICOANALYSE**

**Project:**

Selissen te Boxtel



Postbus 455  
5240 AL ROSMALEN  
Bezoekadres: Hintham 117c te Rosmalen  
**T** +31(0)73 641 33 12  
**F** +31(0)73 643 03 98  
**I** [www.gloudemans.nl](http://www.gloudemans.nl)

## Inhoudsopgave

|           |                                                               |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Algemeen .....</b>                                         | <b>3</b>  |
| 1.1.      | Opdracht.....                                                 | 3         |
| 1.2.      | Juridisch kader .....                                         | 3         |
| 1.3.      | Omschrijving project en locatie .....                         | 3         |
| 1.4.      | Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken .....        | 4         |
| <b>2.</b> | <b>Ruimtelijke beoordeling.....</b>                           | <b>6</b>  |
| 2.1.      | Planologische vergelijking .....                              | 6         |
| 2.1.1.    | Vigerende planologische regime .....                          | 6         |
| 2.1.2.    | Nieuwe planologische regime .....                             | 10        |
| 2.2.      | Peildatum .....                                               | 11        |
| 2.3.      | Planologische wijziging .....                                 | 11        |
| 2.3.1.    | Algemeen .....                                                | 12        |
| 2.3.2.    | Omliggende bedrijven.....                                     | 12        |
| 2.4.      | Beoordeling per object/cluster.....                           | 14        |
| 2.4.1.    | Braspenning 2, 4, 6 en 8 .....                                | 14        |
| 2.4.2.    | Florijn 19 en 21 .....                                        | 15        |
| 2.4.3.    | Duit 8, 12 en 15-19 .....                                     | 16        |
| 2.4.4.    | Selissen 3-3a.....                                            | 16        |
| 2.4.5.    | Selissen 6 .....                                              | 17        |
| 2.4.6.    | Vuurijzer 2 en 4 .....                                        | 18        |
| 2.4.7.    | Boscheweg 60, 74, 113, 115, 117, 125 en Poolstestraat 14..... | 18        |
| 2.5.      | Conclusie.....                                                | 19        |
| <b>3.</b> | <b>Toerekening.....</b>                                       | <b>20</b> |
| 3.1.      | Maatschappelijk risico .....                                  | 20        |
| 3.2.      | Voorzienbaarheid (actieve risicoaanvaarding) .....            | 20        |
| <b>4.</b> | <b>Taxatie.....</b>                                           | <b>22</b> |

## **1. Algemeen**

### **1.1. Opdracht**

Bij e-mailbericht van 24 augustus 2017 heeft Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. (hierna: opdrachtgever) aan Gloudemans opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse<sup>1</sup> op te stellen voor de gebiedsontwikkeling Selissen in Boxtel. Doel van de planschaderisicoanalyse is om het risico op planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) inzichtelijk te maken. Hierbij gaat Gloudemans uit van een worst-casescenario. Dit betekent dat het nadeel ruim wordt geschat en een laag percentage vanwege het normaal maatschappelijk risico als uitgangspunt wordt genomen.

### **1.2. Juridisch kader**

Krachtens artikel 6.1 Wro kent het college 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 de onder lid 2 van het artikel genoemde oorzaken, 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. In lid 2 sub a t/m g van artikel 6.1 Wro staat een opsomming gegeven van de planologische besluiten die mogelijk tot een tegemoetkoming van de schade zullen leiden. Zo kent de wet een zelfstandige schadegrondslag toe aan de bepalingen van een wijzigings- en uitwerkingsplan. Voor afwijkingen van het bestemmingsplan is bepaald dat schade als gevolg van een afwijking eerst pas wordt vastgesteld nadat het besluit daartoe daadwerkelijk genomen is (lid 6). Bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden onder het vigerende en toekomstige planologische regime mogen deze zogenaamde flexibiliteitsbepalingen dan ook niet worden meegenomen<sup>2</sup>.

Artikel 6.2 Wro bepaalt voorts dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (forfait).

### **1.3. Omschrijving project en locatie**

Het voorgenomen project omvat de realisatie van circa 460 woningen in een huidig agrarisch gebied. De woningen vallen in de segmenten: sociaal, huur sociaal, koop goedkoop, koop midden duur en koop duur.

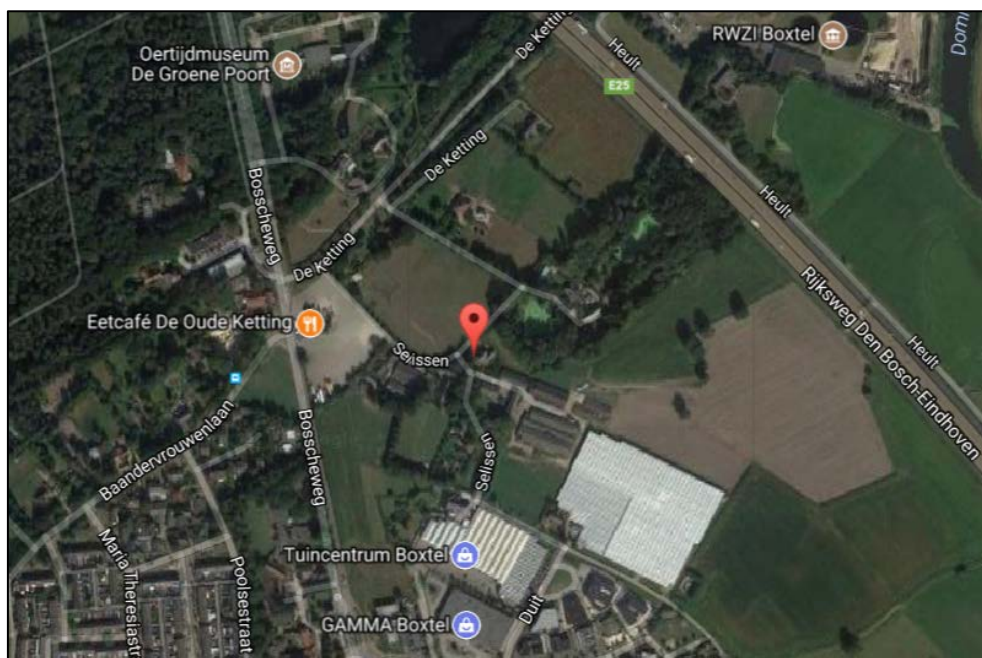
De te ontwikkelen locatie is gelegen in de gemeente Boxtel en wordt omsloten door de Rijksweg Den Bosch-Eindhoven in het noordoosten, de Dommel in het zuiden en de Bosscheweg in het westen.

---

<sup>1</sup> Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte planschaderisicoanalyse is uitgevoerd op basis van voorlopige gegevens en geveltaxaties op een bepaalde peildatum. Het tijdsverloop bij de planontwikkeling leidt ertoe dat de woningmarkt en de inhoud van een plan aan veranderingen onderhevig zijn. Een onderzoek naar planschade vergt bovendien een diepgaand onderzoek, waarvan het horen van aanvragers en een opname van het object deel uitmaken. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruik van de analyseresultaten dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

<sup>2</sup> ECLI:NL:RVS:2013:CA2082

Een luchtfoto is hieronder opgenomen.



#### 1.4. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

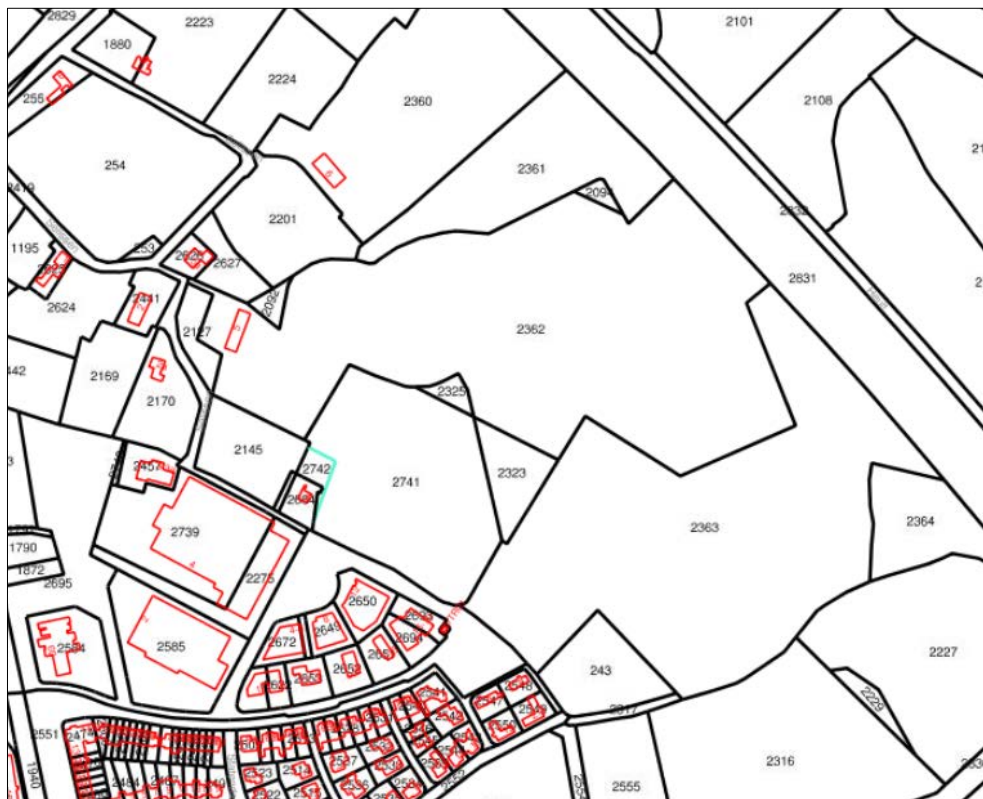
Ingevolge de artikelen 6.1 Wro en 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) wordt van een aanvrager verwacht dat bij de uiteindelijke aanvraag om een tegemoetkoming in de schade een nadere aanduiding van de oorzaak en de aard van de schade kan worden gegeven. Wij betrekken in onze beoordeling die objecten die naar onze mening in meer of mindere mate binnen de invloedssfeer van het project zijn gelegen.

Het onderzoek heeft zich beperkt tot de volgende relevante objecten:

- Braspenning 2, 4, 6, 8;
- Florijn 19, 21;
- Vuurijzer 2 en 4;
- Selissen 3-3a
- Duit 8, 12 en 15-19;
- Boscheweg 60, 74, 113, 115, 117, 125;
- Poolsestraat 14;
- Selissen 6

Aangenomen wordt dat de woningen Selissen: 1, 2, 2A, 4, 5, 5A, worden of zijn aangekocht waardoor de schade anderszins is verzekerd.

Een kadastraal overzicht is hieronder opgenomen.



Een aantal woningen zijn eigendom van een woningstichting en worden verhuurd. Indien ten gevolge van de wijziging van de planologische situatie de omgeving van de woningen zal verslechteren, kan dit leiden tot een daling van de huur op grond van het puntensysteem voor huurwoningen. In dit puntensysteem is namelijk de omgevingswaardering opgenomen.

De eigenaar (de woningstichting) zou een verzoek om schade kunnen indienen niet de huurders. In de praktijk zien wij zelden tot nooit dat een woningstichting een schadeverzoek indient.

## 2. Ruimtelijke beoordeling

### 2.1. Planologische vergelijking

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van het planologische regime op de betreffende peildatum. De toekomstige ruimtelijke invulling van een gebied moet daartoe worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor het vigerende planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden tenzij verwezenlijking met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten.

#### 2.1.1. Vigerende planologische regime

Voor de vigerende bestemming is onderzoek gedaan naar de regels van het onherroepelijke bestemmingsplan ter plaatse van de het te ontwikkelen gebied. De gronden van het te ontwikkelen gebied zijn gelegen in 2 bestemmingsplannen, namelijk:

1. “Noord-Oost”, vastgesteld door de raad van de gemeente Boxtel op 29 september 2015’;
2. “Buitengebied 2011” vastgesteld door de raad van de gemeente Boxtel op 10 april 2012 en onherroepelijk per 10 juli 2014.

#### Bestemmingsplan “Noord-Oost”

De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemmingen:

- “Agrarisch bedrijf” met functieaanduiding veehouderij;
- “Agrarisch”;
- “Agrarisch - Glastuinbouw”;
- “Agrarisch” met functieaanduiding beekherstel;
- “Agrarisch met waarden – natuur- en landschap”;
- “Bedrijf”;
- “Detailhandel”;
- “Verkeer - Verblijfsgebied”.

Hieronder is een korte samenvatting van de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (planidentificatie: NL.IMRO.0757.BP09noordoost2012-VST2). Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.

De voor “**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**”, aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarische bedrijf, met dien verstande dat:
    1. per bestemmingsvlak ten hoogste één agrarisch bedrijf is toegestaan;
    2. veehouderijen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij';
    3. aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven zijn toegestaan in de hoofd en bijgebouwen tot een vloeroppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
  - b. het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden;
  - c. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beekherstel';
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

De voor **“Agrarisch”** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beekherstel';
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. doeleinden van openbaar nut;
- f. het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden;
- g. een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden, groenvoorzieningen en sloten.

De voor **“Agrarisch - Glastuinbouw”** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf, met dien verstande dat:
  1. per bestemmingsvlak ten hoogste één glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
  2. aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven zijn toegestaan in de hoofd- en bijgebouwen tot een vloeroppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden;
- c. een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

De voor **“Bedrijf”** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven alsmede groothandelsbedrijven die staan vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de bedrijvenlijst;
- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', uitsluitend een nutsvoorziening;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', uitsluitend een zend-/ontvangstinstallatie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch technisch hulpbedrijf', mede voor een agrarisch technisch hulpbedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant bedrijf', uitsluitend voor een landelijk bedrijf met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', mede voor ondergeschikte detailhandel gericht op de particuliere verkoop van fietsen en fietsonderdelen;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen.

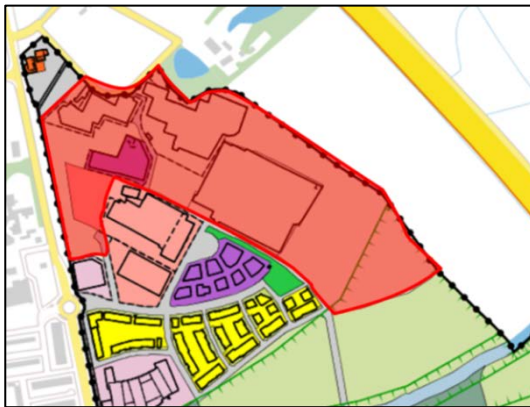
De voor **“Verkeer - Verblijfsgebied”** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en pleinen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'brug', mede een voor brug;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding fietsenstalling, een overdekte fietsenstalling;
- f. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van een ecologische verbindingzone ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - ecologische verbindingen';



- g. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beekherstel';
  - h. groenvoorzieningen;
  - i. speelvoorzieningen;
  - j. waterlopen, waterpartijen en waterberging;
- met de daarbij behorende
- k. voorzieningen van algemeen nut.

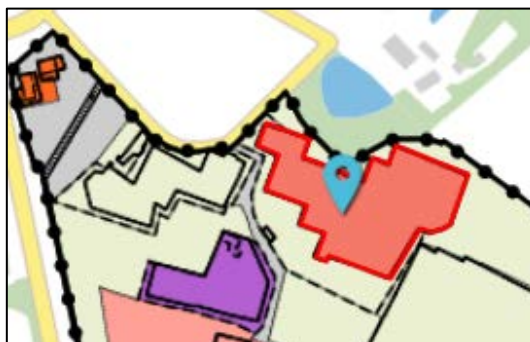
Een fragment van de verbeelding is hieronder opgenomen.



Binnen de hierboven getoonde bouwvlakken is bebouwing toegestaan onder de voorwaarden zoals hieronder weergegeven per deelvlak.



Ter plaatse is toegestaan is een veehouderij met bedrijfswoning van 750 m<sup>3</sup>, 59% bebouwingspercentage, bedrijfsbebouwing mag 10 meter hoog zijn, teeltondersteunende kassen niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup>. Een gebouw mag ten hoogste één bouwlaag bevatten voor het stallen van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden. Bijgebouwen mogen niet hoger zijn dan 5 meter. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen in hoogte variëren waaronder kunstmest en voedersilo's van 15 meter hoog.

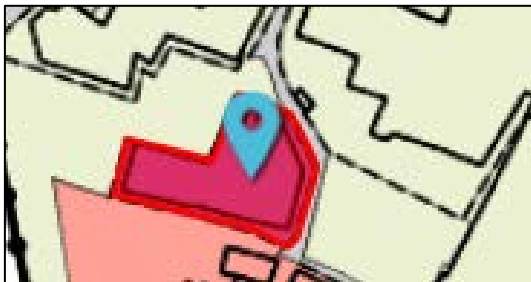




Ter plaatse is toegestaan is een veehouderij met twee bedrijfswoningen van 750 m<sup>3</sup>, 58% bebouwingspercentage, bedrijfsbebouwing mag 10 meter hoog zijn, teeltondersteunende kassen niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup>. Een gebouw mag ten hoogste één bouwlaag bevatten voor het stallen van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden. Bijgebouwen mogen niet hoger zijn dan 5 meter. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen in hoogte variëren waaronder kunstmest en voedersilo's van 15 meter hoog.



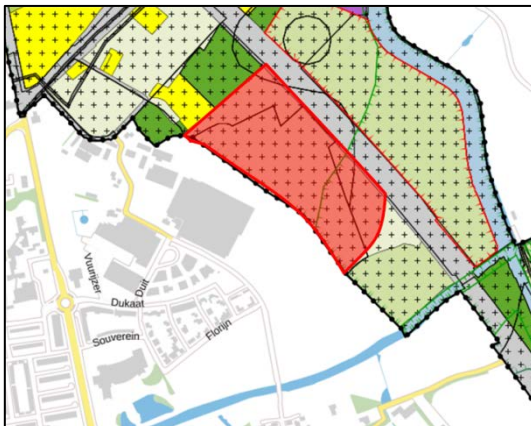
Binnen het bouwvlak is een glastuinbouwbedrijf toegestaan met een bedrijfswoning. Bebouwingspercentage is 100%. b. De goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 10 meter, de bouwhoogte van kassen niet meer dan 8 meter met een dakhelling van niet minder dan 20° en niet meer dan 60°.



Bedrijven zijn toegestaan in categorie 1 en 2. Binnen het bouwvlak geldt een bebouwingspercentage van 12 %. De maximum bouwhoogte voor gebouwen is 10 meter.

### **Bestemmingsplan “Buitengebied 2011”**

Een deel van de locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch”.



Hieronder is een korte samenvatting van de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (planidentificatie: NL.IMRO.0757.Bp01buitengeb2011-onh1). Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.

De voor “**Agrarisch**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van een ecologische verbindingzone ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - ecologische verbindingen';
- d. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beekherstel';
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. doeleinden van openbaar nut;
- g. het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden, groenvoorzieningen en sloten.

### **Bouwregels**

Op de voor “**Agrarisch**” aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a schuilstallen zijn toegestaan, uitsluitend voor zover deze reeds legaal bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, op de plaats en tot de afmetingen zoals die bestonden op genoemd tijdstip.

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

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

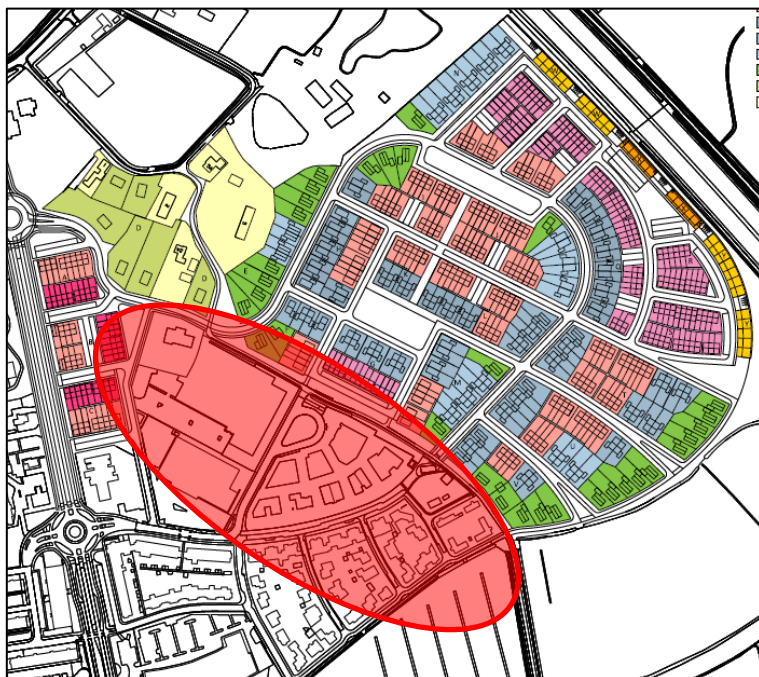
- a. teeltondersteunende voorzieningen met een permanent karakter zijn niet toegestaan;
- b. voeropslagvoorzieningen zijn niet toegestaan;
- c. paardenbakken zijn niet toegestaan;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder erf- en terreinafscheidingen) bedraagt niet meer dan 1 m;
- e. poorten zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 2 m;

## **2.1.2. Nieuwe planologische regime**

Voor de nieuw op te richten bebouwing in het nieuwe regime is als uitgangspunt genomen het concept stedenbouwkundig plan opgesteld door Croonenburo5. In dit stedenbouwkundig zijn geen bestemmingen, maximum bouw- en goothoogtes e.d. opgenomen. Aansluiting is gezocht bij objecten gelegen rondom het plangebied.

Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt de potentiële schade. Als het bestemmingsplan meer toelaat, zal de schade hoger kunnen worden. Met deze voorwaarde dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden.

Een fragment van de beoogde verkaveling is hieronder opgenomen.



Het bouwplan omvat de bouw van circa 460 grondgebonden woningen met de volgende varianten van woningen:

- Starterappartement in scherm
- Walwoning
- Rijwoningen
- Twee-onder-één kapwoningen
- Vrijstaande woningen
- Losse kavels
- Bestaande kavels

In deze analyse wordt aangenomen dat het bestemmingsplan (één op één) wordt ingericht zoals hierboven getoond. Voor wat betreft de bouwhoogte wordt aansluiting gekocht bij onderstaande maatvoering.

| Bouwaanduiding | Max. Bouwhoogte (m)       | Max. Goothoogte (m)      |
|----------------|---------------------------|--------------------------|
| Vrijstaand     | 10, tenzij anders vermeld | 6, tenzij anders vermeld |
| Twee-aan-één   | 10                        | 8,5                      |
| Aaneengebouwd  | 10                        | 8,5                      |

## 2.2. Peildatum

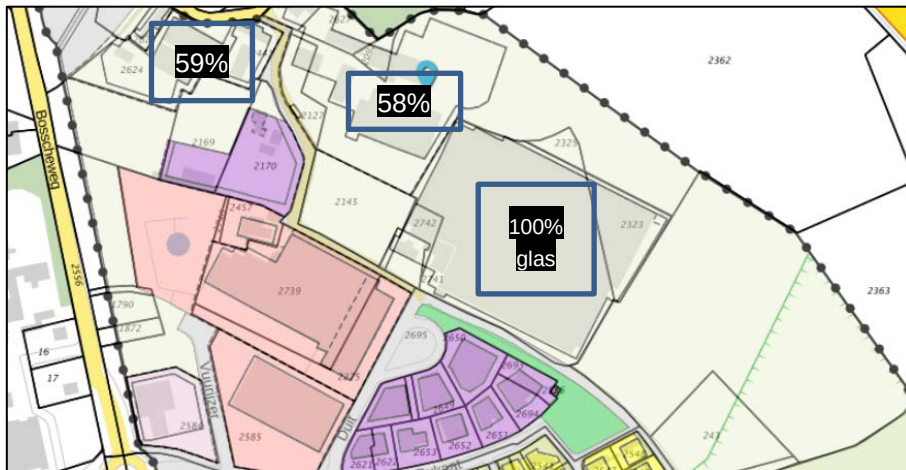
De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. De peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade wordt gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakende besluit in werking treedt. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijziging nog niet in werking is getreden, wordt als peildatum aangehouden de datum van deze analyse.

## 2.3. Planologische wijziging

Aan de hand van schadefactoren zoals een beperking van het uitzicht, aantasting van de privacy en toename van overlast (geluid en licht) is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkeling.

### 2.3.1. Algemeen

Onder het huidige regime zijn op de daartoe bestemde (drie) bouwvlakken toegestaan agrarische bedrijven (veehouderijen) met de daarbij toegestane bebouwing van gebouwen en kassen. Deze gebouwen mogen een hoogte hebben van 10 meter. De hoogte voor kassen (glastuinbouw) bedraagt 8 meter. De bijbehorende bebouwingspercentages staan hieronder afgebeeld.



Voor wat betreft de maximale invulling dient niet te worden uitgegaan van de feitelijke bebouwing maar hetgeen maximaal gerealiseerd mag worden. Uitgangspunt is dan ook dat de bebouwing zich in het oostelijk deel had kunnen manifesteren.

Door de nieuwe woningen ontstaat er een toename van de bouwmassa. Niet zozeer voor wat betreft bouwhoogte maar wel de bouwomvang. In verhouding tot het huidige aantal toegestane bedrijven ontstaan er door de 460 nieuwe woningen een toenemende intensiteit. Door de nieuwe woningen ontstaan er meer wooneenheden met bijbehorend verkeer en (woon) geluid. De omliggende woningen liggen thans aan het buitengebied en worden door de nieuwe ontwikkeling "opgenomen" in een woongebied. Rekening wordt gehouden met de huidige aan agrarische bedrijfsvoering verbonden ruimtelijke gevolgen zoals: agrarisch verkeer, geurhinder en werkzaamheden op het land.

### 2.3.2. Omliggende bedrijven

Speciale aandacht verdienen de omliggende bedrijven aan de Duit hieronder met paars opgenomen. Toegestaan zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2.



Ook bij bedrijven kan indirecte planschade ontstaan. Bij het vaststellen van een nieuw ruimtelijk regime zal de huidige feitelijke bedrijfsvoering van omliggende bedrijven in acht worden genomen. Mogelijk worden uitbreidingsmogelijkheden beperkt, veroorzaakt door bijvoorbeeld “oprukkende woningbouw” (vergelijk: Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) van 21 mei 2008, LJN BD2103, (agrarisch bedrijf Bergh). Indirecte schade als gevolg van “oprukkende woning(en)” komt in de praktijk voor bedrijven zelden voor.

Veelal kan een bedrijf bovendien toch uitbreiden of de bedrijfsvoering in een hogere milieucategorie door- of inzetten doordat schadebeperkende maatregelen genomen kunnen worden. Te denken is aan geluidwerende voorzieningen of het verplaatsen van een emissiepunt. Verdedigbaar is te stellen dat de (indirecte) schade zich alsdan beperkt tot de kosten die gemoeid zijn met het beperken van de schade.

Deze analyse ziet toe op de indirecte schade die zou kunnen worden veroorzaakt door de nieuwe woningen. Deze schade is niet te vergelijken met de directe schade die voor de bedrijven zou kunnen ontstaan wanneer de bestemming milieucategorie 2 rechtstreeks wordt terug bestemd naar een lagere categorie 1.

In een uitspraak van de Afdeling van 24 december 2003, zaaknummer 200301439/1 (LJN AO0845) komt aan de orde dat bij een planvergelijking moet worden uitgegaan van een maximale benutting van hetgeen het bestemmingsplan toelaat en niet van de feitelijke situatie. Ook moet worden uitgegaan van de maximale benutting van het bestemmingsplan wanneer de kans op realisering uitermate gering kan worden geacht en zich tot nu toe niet heeft kunnen manifesteren en dit in de toekomst hoogst onwaarschijnlijk is. Een planologisch gegeven mogelijkheid mag niet zomaar worden uitgesloten.

Ten aanzien van de milieuzonering wordt veelal aansluiting gezocht bij de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. De richtafstanden die worden gehanteerd en worden verbonden aan voornoemde categorieën kunnen variëren afhankelijk van de omgevingstype. Hieronder zijn de verschillen in afstanden opgenomen bij een omgevingstype “rustige woonwijk en rustig buitengebied” en het omgevingstype “gemengd gebied”. Te zien is dat de toegestane afstanden tussen de categorieën (een stap) verschillen. In het onderhavige geval is naar onze inschatting sprake van een gemengd gebied. De bedrijven aan de Duit hebben de bestemming bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2. Gezien onderstaande tabel zijn bedrijven toegestaan in categorie 2 zolang de afstand 10 meter bedraagt.

|                  | <b>Rustige omgeving</b>         |                  | <b>Gemengd gebied</b>           |
|------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------|
| <b>Categorie</b> | <b>Afstand in m<sup>1</sup></b> | <b>Categorie</b> | <b>Afstand in m<sup>1</sup></b> |
| 1                | 0                               | 1                | 0                               |
| 2                | 30                              | 2                | 10                              |
| 3.1              | 50                              | 3.1              | 30                              |
| 3.2              | 100                             | 3.2              | 50                              |
| 4.1              | 200                             | 4.1              | 100                             |
| 4.2              | 300                             | 4.2              | 200                             |
| 5                | 500 - 1.000                     | 5.1              | 300                             |
|                  |                                 | 5.2              | 500                             |
|                  |                                 | 5.3              | 700                             |
| 6                | 1.500                           | 6                | 1.000                           |

*Afstanden tabel*

Wij gaan er genoegzaam vanuit dat deze bedrijven niet worden aangetast in hun bedrijfsmogelijkheden (t/m categorie 2) omdat de afstand van 10 meter wordt gerespecteerd.



## 2.4. Beoordeling per object/cluster

Ten gevolge van de vorengenoemde verslechtingen van de planologische situatie worden in deze paragraaf de consequenties van de schadefactoren per object of cluster van dezelfde objecten geanalyseerd.

### 2.4.1. Braspenning 2, 4, 6 en 8

De objecten aan de Braspenning betreffen vrijstaande woningen gelegen ten zuidoosten van het te ontwikkelen gebied. De woning aan de Braspenning 2 is met de voorgevel georiënteerd op de planlocatie, de woning aan de Braspenning 4 gedeeltelijk met de voorgevel, de woning aan de Braspenning 8 is met de voorgevel georiënteerd op een speeltuin en met de zijgevel georiënteerd op de planlocatie en tevens direct hieraan gelegen. De woning aan de Braspenning 6 is met de voorgevel georiënteerd op dezelfde speeltuin en heeft geen direct zicht op de planlocatie.



Braspenning 2



Braspenning 4



Braspenning 6



Braspenning 8

Deze woningen krijgen te maken met ruimtelijke gevolgen verbonden aan grondgebonden woningen met bijbehorende ruimtelijke gevolgen (verkeer en (woon)geluid). Door de toenemende bouwmassa en toenemende gebruiksintensiteit ontstaat een toenemende privacy-aantasting, visuele hinder, toename van geluid en toename van verkeer. Voor deze woningen ontstaat bovendien een verminderende situeringswaarde vanwege de afname van het landelijke karakter. De inbreuk op het woongenot die samenhangen met de hiervoor vermelde schadefactoren zijn voor de woningen aan de Braspenning 2, 6 en 8 het meest ingrijpend.



Voor de eigenaren van deze objecten ontstaat er ten gevolge van de planologische wijzigingen een planologisch verslechterde situatie. Als gevolg van voorgenomen ontwikkeling worden deze eigenaren geconfronteerd met een toename van de bouwmassa en bouwintensiteit, hetgeen toenemende uitzichtbelemmeringen met zich brengt.

Gezien de afstand en oriëntatie van deze woningen ten opzichte van het plangebied, alsmede de omvang van de voorgenomen ontwikkeling kwalificeert ondergetekende het nadeel als (middel)zwaar.

#### **2.4.2. Florijn 19 en 21**

De objecten aan de Florijn betreffen vrijstaande woningen bestaande uit 2 woonlagen met torentje van 3 woonlagen. De woning aan de Florijn 21 is met de zijgevel georiënteerd op de planlocatie en tevens direct hieraan gelegen. De woning aan de Florijn 19 heeft geen direct zicht op de planlocatie.



(Bron: Google Maps, geraadpleegd in september 2017)  
Florijn 19



(Bron: Google Maps, geraadpleegd in september 2017)  
Florijn 21

Deze woningen vooral nummer 21 krijgen te maken met ruimtelijke gevolgen verbonden aan grondgebonden woningen met bijbehorende ruimtelijke gevolgen (verkeer en (woon)geluid). Door de toenemende bouwmassa en toenemende gebruiksintensiteit ontstaat een toenemende privacy-aantasting, visuele hinder, toename van geluid en toename van verkeer. Voor deze woningen ontstaat bovendien een verminderende situeringswaarde vanwege de afname van het landelijke karakter.

Voor de eigenaren van deze objecten ontstaat er ten gevolge van de planologische wijzigingen een planologisch verslechterde situatie. Als gevolg van voorgenomen ontwikkeling worden deze eigenaren geconfronteerd met een toename van de bouwmassa en bouwintensiteit, hetgeen toenemende uitzichtbelemmeringen met zich brengt.

Gezien de afstand en oriëntatie van deze woningen ten opzichte van het plangebied, alsmede de omvang van de voorgenomen ontwikkeling kwalificeert ondergetekende het nadeel voor de woning Florijn 21 als (middel)zwaar. Het nadeel van de Florijn 19 zal niet uitstijgen boven het voor eigen rekening komende normaal maatschappelijk risico.

### 2.4.3. Duit 8, 12 en 15-19

De objecten aan de Duit 8, 12 en 15-19 betreffen bedrijfsobjecten.



Anders dan een woning wordt een bedrijfsobject door andere schadefactoren beïnvloed. Voor een bedrijfsobject zijn voor een eventuele waarde(daling) andere schadefactoren bepalend zoals bereikbaarheid en zichtbaarheid. Ter illustratie: bij herhaling heeft de ABRvS aanvaard dat de waarde van bedrijfspanden en gronden niet of nauwelijks worden beïnvloed door toenemende geluidshinder afkomstig van een planologische mutatie. Te verwijzen is onder andere naar twee (schiphol)uitspraken van de ABRvS van 25 april 2007, LJN: BA3756, No.200605656/1 en ABRvS 13 maart 1997, No G09.93.0167.

De bereikbaarheid en zichtbaarheid van deze bedrijfsobjecten wordt niet slechter waardoor van een nadeel geen sprake is.

### 2.4.4. Selissen 3-3a

Het object aan de Selissen 3-3a betreft een vrijstaande woonboerdij (bedrijfswoning, bestemming detailhandel) bestaande uit één woonlaag, bedekt met een pannendak met wolfseinden. De woning is in het zuiden, noorden en noordoosten gelegen nabij het plangebied, maar is hier niet rechtstreeks aan gelegen.



Selissen 3-3a

Deze woning Selissen 3-3A krijgt te maken met ruimtelijke gevolgen verbonden aan grondgebonden woningen met bijbehorende ruimtelijke gevolgen (verkeer en (woon)geluid). Door de toenemende bouwmassa en toenemende gebruiksintensiteit ontstaat een toenemende privacy-aantasting, visuele hinder, toename van geluid en toename van verkeer. Voor deze woning ontstaat bovendien een verminderende situeringswaarde vanwege de afname van het landelijke karakter.

Rekening wordt gehouden met de aard van het object zijnde een bedrijfswoning. Ten aanzien van een bedrijfswoning kan worden gesteld dat veranderingen in de planologische omgeving zich minder snel laten vertalen in een concrete waardevermindering van het object.

Het gegeven dat nabij de bedrijfswoning een bedrijf geëxploiteerd kan worden, bepaalt in de regel in overwegende mate de waarde.

De waardegevoeligheid van een bedrijfswoning voor aspecten zoals, uitzicht, privacy en dergelijke wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State minder groot geacht dan bij een burgerwoning het geval is. Bij een burgerwoning staat immers het wonen en het genot daarvan voorop, terwijl bij een bedrijfswoning het woongenot ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort (vergelijking hiervoor ABRvS 30 mei 2007, LJN: BA6002, nummer 200608652/1).

In de vigerende situatie is ter plaatse van Selissen 4 een bedrijfswoning gevestigd, behorend bij een glastuinbedrijf. Aangenomen wordt dat deze bebouwing wordt geamoveerd.



Selissen 4



#### 2.4.5. Selissen 6

Dit betreft een landgoed met diverse opstallen gelegen in een bosrijke omgeving. Dit landgoed krijgt aan de oostzijde te maken met ruimtelijke gevolgen verbonden aan grondgebonden woningen met bijbehorende ruimtelijke gevolgen (verkeer en (woon)geluid). Door de toenemende bouwmassa en toenemende gebruiksintensiteit ontstaat een toenemende privacy-aantasting, visuele hinder, toename van geluid en toename van verkeer. Bovendien ontstaat een verminderende situeringswaarde vanwege de afname van het landelijke karakter.





#### 2.4.6. Vuurijzer 2 en 4

De objecten aan de Vuurijzer 2 en 4 betreffen bedrijfsobjecten gelegen ten zuiden van de planlocatie. Deze objecten hebben de bestemming detailhandel. Ten behoeve van deze bedrijfsobjecten geldt hetzelfde als vermeld onder paragraaf 2.4.3.



Vuurijzer 2



Vuurijzer 4

Van een nadeel is geen sprake.

#### 2.4.7. Bosscheweg 60, 74, 113, 115, 117, 125 en Poolstestraat 14

De objecten aan de Bosscheweg 60, 74 en 113 betreffen bedrijfsobjecten, kantoor, horeca dan wel maatschappelijke doeleinden. Ten behoeve van bedrijfsobjecten, kantoor en horeca geldt hetzelfde als vermeld onder paragraaf 2.4.3. en 2.4.5.



Bosscheweg 60 (politiebureau)



Bosscheweg 74 (restaurant)



Bosscheweg 113 (uitvaartcentrum)



Bosscheweg 115



Bosscheweg 117



Bosscheweg 125 en Pooltestraat 14

(Bron: Google Maps, geraadpleegd in september 2017)

De objecten Bosscheweg 115 en 117 betreffen vrijstaande woningen bestaande uit 2 woonlagen, bedekt met een met pannen zadeldak. Deze objecten zijn gelegen ten westen van de planlocatie en hier niet direct aan grenzend. Tussen de te ontwikkelen locatie en deze objecten is tussenliggende bestaande afschermende bebouwing gelegen.

Vanwege de ligging van deze woningen ten opzichte van het plangebied, alsmede de omvang van de voorgenumen ontwikkeling is van een nadeel geen sprake.

De woningen aan de Bosscheweg 125 /Poolsestraat 14 krijgen zeer beperkt te maken met ruimtelijke gevolgen verbonden aan grondgebonden woningen met bijbehorende infrastructuur.

## 2.5. Conclusie

Op grond van vorenstaande planologische vergelijking tussen de vigerende bestemmingsplannen "Noord-Oost" en "Buitengebied 2011" en het nieuwe regime (concept stedenbouwkundig plan) zal er voor enkele woningen een planologisch nadeligere situatie ontstaan.

In de navolgende hoofdstukken zullen wij de omvang van de schade ramen en zullen wij beoordelen in hoeverre deze waardevermindering voor rekening van opdrachtgever behoort te blijven.



### **3. Toerekening**

De getaxeerde tegemoetkoming (planschade) komt niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Er kunnen omstandigheden zijn die zonder verder onderzoek naar de aard en de omvang van de schade tot de conclusie leiden dat de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de eigenaar/gebruiker behoort te blijven. Die omstandigheden kunnen gelegen zijn in de voorzienbaarheid (risicoaanvaarding en normaal maatschappelijk risico).

#### **3.1. Maatschappelijk risico**

Ingevolge artikel 6.2 Wro blijft de schade voor rekening van de aanvrager indien deze binnen het maatschappelijke risico valt. De wetgever heeft in hetzelfde artikel opgenomen dat in geval van schade in de vorm van een waardevermindering van een onroerende zaak in ieder geval een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2, eerste lid, van de Wro, tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normaal maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, 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 heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Doel van een planschaderisicoanalyse is om een worst-casescenario te schetsen van de mogelijke risico's op planschade. Wij zien daarom ondanks voornoemde uitspraken geen reden om op voorhand een oordeel te vormen over de vraag of de schade (geheel) tot het maatschappelijk risico behoort. Voor wat betreft de omvang van het nadeel dat tot het maatschappelijk risico behoort, sluiten wij in beginsel aan bij de in artikel 6.2 tweede lid Wro opgenomen forfaitaire drempel van 2% van de waarde van de onroerende zaak. Wij sluiten niet uit dat bij de beoordeling van een concrete aanvraag om een tegemoetkoming in de schade, een in te schakelen deskundige anders oordeelt.

Onder hoofdstuk 4, de waardering van de schade, zal dit onderdeel meegenomen worden. Inzichtelijk is gemaakt de schade met het minimum percentage van 2% alsook een verdedigbaar hoger maatschappelijk risico.

#### **3.2. Voorzienbaarheid (actieve risicoaanvaarding)**

De voorzienbaarheid van de wijziging in het planologische regime, waarop artikel 6.1 Wro van toepassing is, kan een rol spelen indien sprake is van handelen of nalaten van een benadeelde dat van invloed kan zijn op de schade. Indien ten tijde van de aankoop van een woning voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen, is de planschade voorzienbaar en blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij in dat geval geacht wordt de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling actief te hebben aanvaard.

Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, niet dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft<sup>3</sup>.

Naar onze mening is er in ieder geval sprake van voorzienbaarheid na de datum waarop het ontwerpplan als ruimtelijk relevant plan gepubliceerd wordt en ter inzage wordt gelegd. Een benadeelde die na dat tijdstip een van de onderzochte objecten heeft aangekocht of is gaan bewonen, komt niet voor een tegemoetkoming in aanmerking.

---

<sup>3</sup> ECLI:NL:RVS:2014:2950

#### 4. Taxatie

In het onderstaande overzicht is een raming opgenomen van de schade (tegemoetkoming) met inachtnaam van de hiervoor omschreven beperkingen c.q. mitigerende mogelijkheden. In onderstaand overzicht is het totaal aan vergoedingen opgenomen rekening houdende met de forfaitbenadering en een hoger maatschappelijk risico onder de Wro.

| Adres                                | Waardevermindering met toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico in € | Waardevermindering met toepassing <u>verhoogd</u> maatschappelijk risico van 4% in € |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Braspenning 2, 4, 6 en 8             | € 90.500,00                                                                     | € 41.500,00                                                                          |
| Florijn 21                           | € 25.000,00                                                                     | € 15.000,00                                                                          |
| Selissen 3-3a                        | € 17.500,00                                                                     | € 10.500,00                                                                          |
| Selissen 6                           | € 40.000,00                                                                     | € 20.000,00                                                                          |
| Boscheweg 125 en<br>Poolstestraat 14 | € 7.500,00                                                                      | NIHIL                                                                                |
| <b>Totaal</b>                        | <b>€ 140.500,00</b>                                                             | <b>€ 67.000,00</b>                                                                   |

Aldus gedaan ter plaatse in de maand september 2017.

Gloudemans,  
namens deze de adviseur

S. Berns

Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.