



Huizen

Naarderstraat 66

PLANSCHADERISICOANALYSE



Rho

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# Huizen

Naarderstraat 66

Planschaderisicoanalyse

## identificatie

projectnummer:

040600.20160828

projectleider:

J. Elias

auteur(s):

A. Wedzinga, R. Veenhof

## planstatus

datum:

30-01-2017

opdrachtgever:

Gemeente Huizen

status:

definitief



# Inhoud van de planschaderisicoanalyse

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1. Aanleiding	3
1.2. Gegevens en onderzoeksprocedure	3
1.3. Leeswijzer	3
<b>2. Wettelijk kader planschade</b>	<b>5</b>
<b>3. Projectbeschrijving</b>	<b>7</b>
3.1. Plangebied	7
3.2. Beoogde ontwikkeling	7
<b>4. Vergelijking planologische regimes</b>	<b>9</b>
4.1. Inleiding	9
4.2. Geldend planologisch regime	9
4.3. Toekomstig planologisch regime	11
4.4. Vergelijking planologische regimes	12
<b>5. Planschaderisicogevoelige objecten en planschaderisico</b>	<b>14</b>
5.1. Inleiding	14
5.2. Risicogevoelige objecten en risico's	14
5.3. Schadefactoren	15
5.4. Beoordeling	15
5.5. Woningen aan de Naarderstraat 27-35 (rood)	15
5.6. Woningen aan de Naarderstraat 23-25 (paars)	16
5.7. Woning aan de Naarderstraat 58 (groen)	17
5.8. Woningen aan de Jan van Galenstraat 1 en 3 (blauw)	17
5.9. Woningen aan Jan van Galenstraat 5-9 (geel)	18
5.10. Samenvatting	19
<b>6. Planschade en risicoaspecten</b>	<b>21</b>
6.1. Voorzienbaarheid	21
6.2. Normaal maatschappelijk risico	21
<b>7. Samenvatting en Conclusie</b>	<b>25</b>

## Bijlage

Juridische notitie planvergelijking en uitwerkingsplan



## 1.1. Aanleiding

Op de hoek Naarderstraat en Jan van Galenstraat, naast de uiterste zuidoosthoek van de nieuwe begraafplaats, ligt het perceel Naarderstraat 66. Het perceel is destijds door de gemeente aangekocht ter uitbreiding van de begraafplaats. Inmiddels zijn er nieuwe gegevens en inzichten over de begraafcapaciteit van de bestaande begraafplaats. Dat betekent dat het niet langer nodig is om het perceel te reserveren voor uitbreiding van de bestaande begraafplaats. Daarom heeft het perceel opnieuw een woonbestemming gekregen. In het geldende bestemmingsplan is een uit te werken woonbestemming voor de locatie opgenomen.

In beginsel kan een nieuw planologisch regime ertoe leiden dat er planschade ontstaat als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. Een planuitwerking is op basis van artikel 6.1, lid 2, onder b, van de Wro aangemerkt als schadeoorzaak. De voorliggende planschaderisico-analyse gaat nader in op de kans dat indirecte planschade zal optreden naar aanleiding van het uitwerkingsplan dat voor de Naarderstraat 66 is opgesteld.

## 1.2. Gegevens en onderzoeksprocedure

Deze planschaderisicoanalyse is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Huizen. Bij het opstellen van deze analyse is gebruikgemaakt van de volgende gegevens:

- Bestemmingsplan Kom West 2007 (vastgesteld op 27 maart 2008 en goedgekeurd op 14 oktober 2008);
- Bestemmingsplan Kom – West (vastgesteld op 9 maart 1978 en goedgekeurd op 29 mei 1979);
- Ontwerp-uitwerkingsplan Huizen – Naarderstraat 66.

Deze rapportage is opgesteld door Rho adviseurs voor leefruimte. Er heeft een fysieke bezichtiging van de locatie plaatsgevonden.

## 1.3. Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2: wettelijk kader planschade;
- hoofdstuk 3: projectbeschrijving en beschrijving van het ontwerpbestemmingsplan;
- hoofdstuk 4: beschrijving en vergelijking planologische regimes (oud en nieuw);
- hoofdstuk 5: risico elementen en gevolgen daarvan voor de kans op planschade;
- hoofdstuk 6: conclusie.



Schade die ontstaat als gevolg van een planologische regeling, kan voor een (gedeeltelijke) vergoeding in aanmerking komen. Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt de wettelijke basis voor een tegemoetkoming in planschade.

### **Schadeoorzaak**

Op basis van artikel 6.1, lid 2, onder b van de Wro is een uitwerkingsplan aangemerkt als een schadeoorzaak. Dit betekent dat de uit te werken bestemming in een bestemmingsplan op zich geen grond voor planschade is, maar pas de inwerkingtreding in een uitwerkingsplan.

### **Planologische vergelijking**

In deze planschaderisicoanalyse is het uitwerkingsplan vergeleken met het bestemmingsplan voorafgaand aan het moederplan met de uitwerkingsplicht. De onderbouwing voor deze keuze is opgenomen in de in bijlage 1 opgenomen memo d.d. 28 augustus 2016.

### **Directe en indirecte planschade**

Bij planschade wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte planschade. Bij indirecte planschade gaat het om schade die een eigenaar van een perceel lijdt als gevolg van een planologische wijziging die ontwikkelingen in de naaste omgeving van zijn perceel mogelijk maakt. Directe planschade betreft de schade die een eigenaar van een perceel lijdt als gevolg van een planologische wijziging op het eigen perceel. Deze planschaderisicoanalyse behandelt het risico op indirecte planschade.

### **Normaal maatschappelijk risico**

Schade komt in beginsel voor een tegemoetkoming in aanmerking als het schade betreft in de vorm van inkomensderving of vermindering van waarde van een onroerende zaak. Het recht op een tegemoetkoming in planschade bestaat enkel, indien de schade redelijkerwijs niet voor eigen rekening van de aanvrager behoort te blijven en de vergoeding van die schade niet of onvoldoende anderszins is verzekerd. De Wro bepaalt dat enkel schade die buiten het normale maatschappelijke risico valt, voor een tegemoetkoming in aanmerking komt. Schade die tot het normale maatschappelijk risico wordt gerekend, komt voor rekening van de aanvrager van de planschade. Voor rekening van de aanvrager blijft op basis van artikel 6.2 van de Wro in ieder geval schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak die overeenkomt met 2% van de waarde van de onroerende zaak, en schade in de vorm van inkomensderving die overeenkomt met 2% van het inkomen. Eventuele waardevermindering van de onroerende zaak van de initiatiefnemer zelf (de verzoeker van de planologische maatregel) is hiervan uitgezonderd (eigen risico regeling).

### **Aanvraagperiode**

Een aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit waarop de aanvraag betrekking had worden ingediend. Om voor een tegemoetkoming in schade in aanmerking te komen, moet degene die vraagt om tegemoetkoming in schade in een planologisch nadeliger positie gekomen zijn als gevolg van de planologische wijziging. Om te kunnen bepalen of deze situatie zich voordoet, moet de maximale invulling op grond van de vigerende planologische situatie worden vergeleken met de maximale mogelijkheden die de nieuwe planologische situatie biedt. De feitelijke

situatie van het te bebouwen perceel is niet maatgevend. De feitelijke situatie op het perceel van een mogelijk schadelijgend object/aangrenzend perceel wel.

### **Voorzienbaarheid**

Op grond van artikel 6.3 Wro dienen burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag rekening te houden met de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen c.q. te beperken. Artikel 6.4a Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders een overeenkomst mogen sluiten met de initiatiefnemer (de verzoeker van de planologische maatregel), waarin wordt geregeld dat tegemoetkoming in schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de initiatiefnemer komt. Deze initiatiefnemer is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

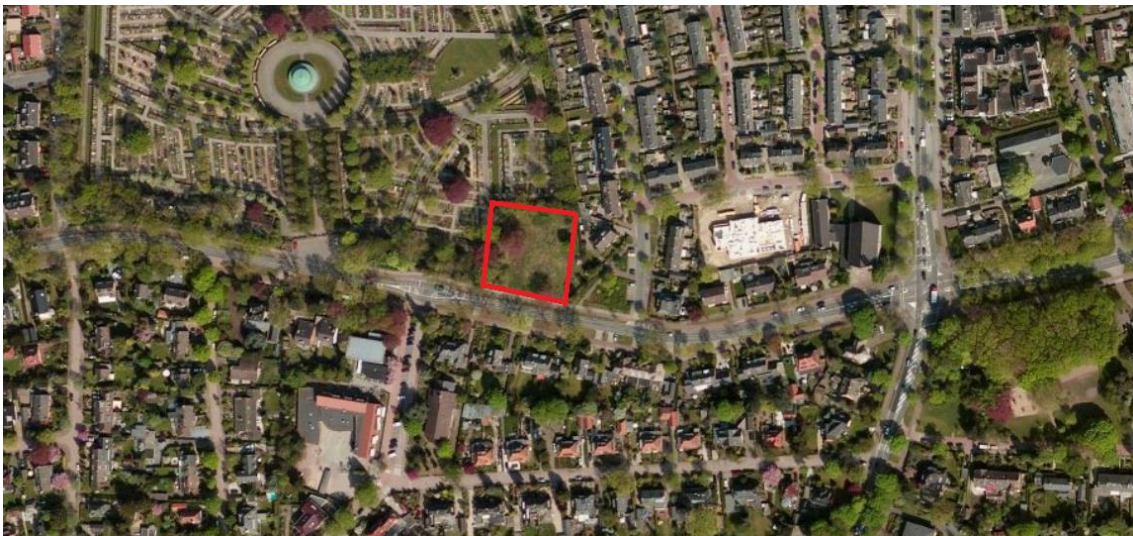
### 3. Projectbeschrijving

7

#### 3.1. Plangebied

##### *Ligging*

Het plangebied ligt in het westen van Huizen. Dit gedeelte van Huizen bestaat uit het oude dorpsgedeelte. Rondom het plangebied is sprake van woningbouw. Ten noorden en westen grenst het plangebied aan de begraafplaats. In figuur 3.1 is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



*Figuur 3.1 Ligging plangebied*

In de huidige situatie bestaat het perceel Naarderstraat 66 uit een open terrein, welke gedefinieerd kan worden als een verwilderde tuin met bomen, struiken en overige vegetatie. In het verleden heeft een grote vrijstaande villa op dit perceel gestaan.

##### *Directe omgeving*

In de directe omgeving van het plangebied liggen de begraafplaats, de woningen aan de Jan van Galenstraat en de woningen aan de Naarderstraat. De Naarderstraat vormt één van de belangrijkste entrees van Huizen. De woningen in de nabijheid van het plangebied betreffen grotendeels villa's en vrijstaande woningen, dit geldt ook voor de woning op de kop van de Jan van Galenstraat. Alle woningen zijn gesitueerd in een groene setting.

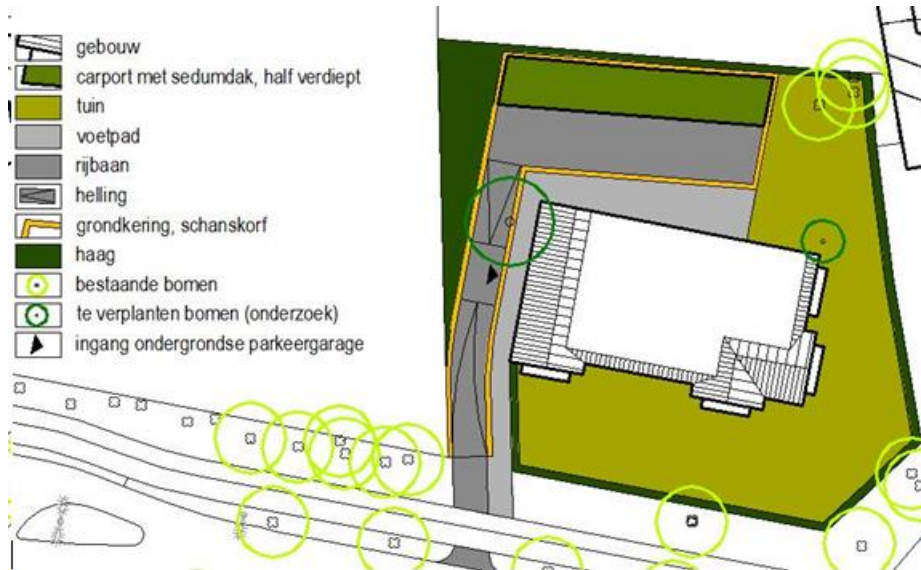
#### 3.2. Beoogde ontwikkeling

In het uitwerkingsplan wordt voorzien in de bouw van een woningcomplex. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen, goed voor circa 12 appartementen. In figuur 3.2 is het vooraanzicht van de beoogde situatie weergegeven, vanaf de Naarderstraat.



Figuur 3.2 Voorgevelaanzicht (vanaf de Naarderstraat) - op basis van bouwmassastudie

Onder het complex is sprake van een ondergrondse parkeergarage. Rondom het appartementencomplex is een gezamenlijke tuin gesitueerd. Een plattegrond is weergegeven in figuur 3.3.



Figuur 3.3 plattegrond beoogde situatie

### 4.1. Inleiding

Om te kunnen beoordelen of het vaststellen van het uitwerkingsplan schade kan veroorzaken in de zin van artikel 6.1. Wro, worden in dit hoofdstuk de planologische mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Kom – West 2007 vergeleken met de mogelijkheden die het ontwerp uitwerkingsplan Huizen – Naarderstraat 66 biedt voor het plangebied.

### 4.2. Geldend planologisch regime

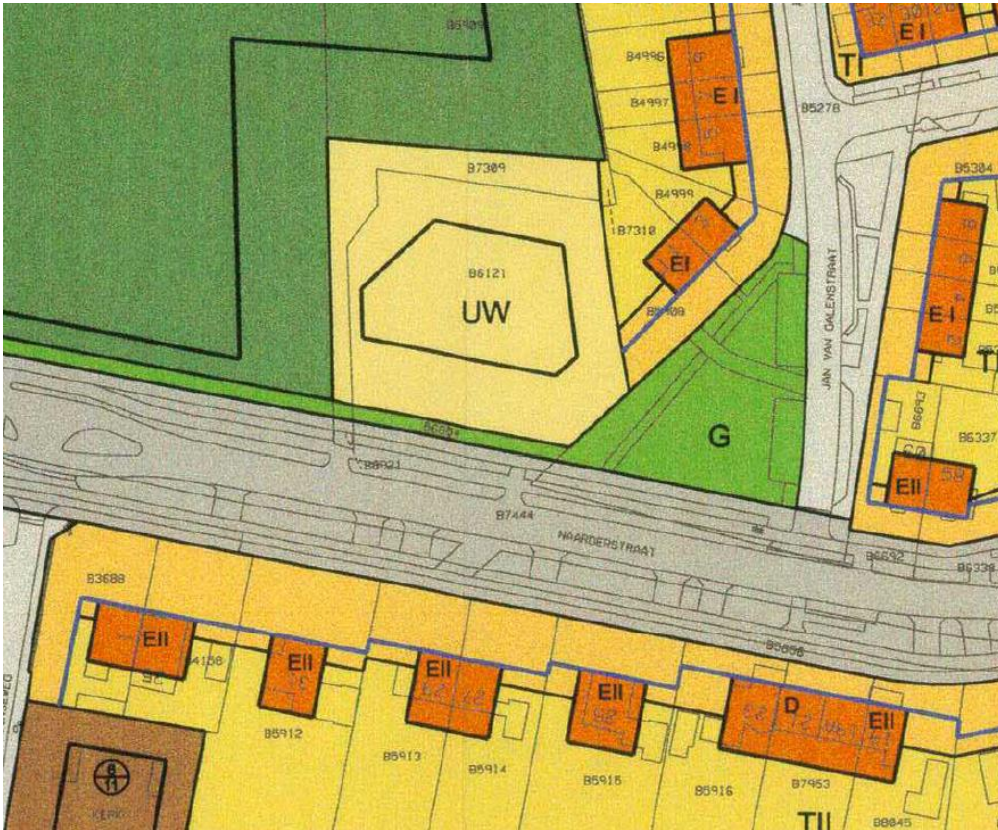
#### *Bestemmingsplan Kom – West 2007*

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom – West 2007' van de gemeente Huizen, dat is vastgesteld op 27 maart 2008 en goedgekeurd op 14 oktober 2008. Voor het projectgebied geldt een uit te werken woonbestemming: de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden'. Binnen deze bestemming zijn aan woondoeleinden gerelateerde gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en parkeervoorzieningen en verhardingen. Voor het uitwerkingsplan gelden de volgende bepalingen:

1. Er mogen eengezins- of meergezinshuizen worden gebouwd met de daarbij behorende tuinbestemmingen;
2. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlek worden gebouwd, aan-, uit- en bijgebouwen mogen buiten de bouwvlek worden gebouwd;
3. Eengezinshuizen mogen een maximale goothoogte hebben van 6,5 meter en een bouwhoogte 11,5 meter.
4. Bij meergezinshuizen geldt dat de derde bouwlaag niet meer dan 80% van de oppervlakte van de daaronder gelegen lagen mag bedragen;
5. Het bouwplan moet binnen de schaal en het karakter van de omgeving passen;
6. De geluidsbelasting vanwege verkeer mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.

Er mag slechts in overeenstemming met een uitwerkingsplan worden gebouwd. Hiervan kan worden afgeweken mits de bebouwing, het gebruik, de afmetingen en de plaats binnen het plangebied op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een eerder vastgesteld (of ontwerp) uitwerkingsplan.

In figuur 4.1 is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Kom – West 2007' weergegeven.



Figuur 4.1. Uitsnede bestemmingsplan 'Kom – West 2007'

Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven, wordt deze uit te werken bestemming alleen als kader gebruikt, maar wordt de daadwerkelijke vergelijking gemaakt met het moederplan voorafgaand aan dit bestemmingsplan.

#### *Bestemmingsplan Kom-west*

Als oud planologisch regime is dan ook genomen het bestemmingsplan 'Kom-West' van de gemeente Huizen, dat is vastgesteld op 9 maart 1978 en goedgekeurd op 29 mei 1979. Op basis van dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor 'Woningen in klasse C' met 'Tuin I' en 'Tuin II'. Voor de woonbestemming geldt dat de bebouwing met eengezinswoningen niet meer bevatten dan twee bouwlagen en een zolderverdieping. Op basis van klasse C geldt voor het plangebied dat uitsluitend vrijstaande en dubbele woningen mogen worden gebouwd. De inhoud van een woning moet hierbij tenminste 320 m<sup>3</sup> bedragen. Hierbij moet de afstand tussen een gebouw en de zijdelingse perceelgrens bij vrijstaande woningen minimaal 5 meter bedragen en bij dubbele woningen 7 meter. Deze afstand mag aan één zijde kleiner zijn (niet minder dan 3 meter), mits de afstand aan de andere zijde evenveel groter is. De voorgevels mogen ten hoogste van 5 meter achter de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens worden geplaatst en de van de weg afgekeerde bestemmingsgrens mag niet worden overschreden.

Binnen de bestemming 'Tuin I' mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bij een tuin horende bouwwerken toegestaan, met een maximale hoogte van 0,60 meter. Tot slot is de grond uitsluitend te gebruiken als tuin, zodra de bestemming overeenkomstig het plan is gerealiseerd.

Binnen de bestemming 'Tuin II' zijn bijgebouwen bij elke woning toegestaan. Voor deze bestemming in combinatie met woningen van klasse C geldt dat een oppervlakte van maximaal 25% van het bij de woning behorende gedeelte van de gronden die zijn bedoeld als erf/tuin mag worden bebouwd met bijgebouwen. Hierbij geldt een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

In figuur 4.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Kom -West' weergegeven.



Figuur 4.2. Uitsnede bestemmingsplan 'Kom-West'

#### 4.3. Toekomstig planologisch regime

Het toekomstige planologische regime bestaat uit het (ontwerp) uitwerkingsplan 'Huizen – Naarderstraat 66'. Het plangebied is hierin bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen, al dan niet in combinatie met beroep-aan-huis toegestaan. Daarnaast zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nuts- en groenvoorzieningen, tuinen, verhardingen en water.

Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Zowel eengezins- als meergezinswoningen zijn toegestaan, maar er is ten hoogste één hoofdgebouw toegestaan. Indien het hoofdgebouw wordt voorzien van een kap bedraagt de goothoogte maximaal 6,5 meter en de bouwhoogte maximaal 11,5 meter. Indien het hoofdgebouw met een plat dak wordt afgedekt, geldt een maximale bouwhoogte van 11,5 meter. Het aantal bouwlagen bedraagt hier maximaal 3 en de bovenste bouwlaag heeft hierbij een oppervlak van ten hoogste 80% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlagen.

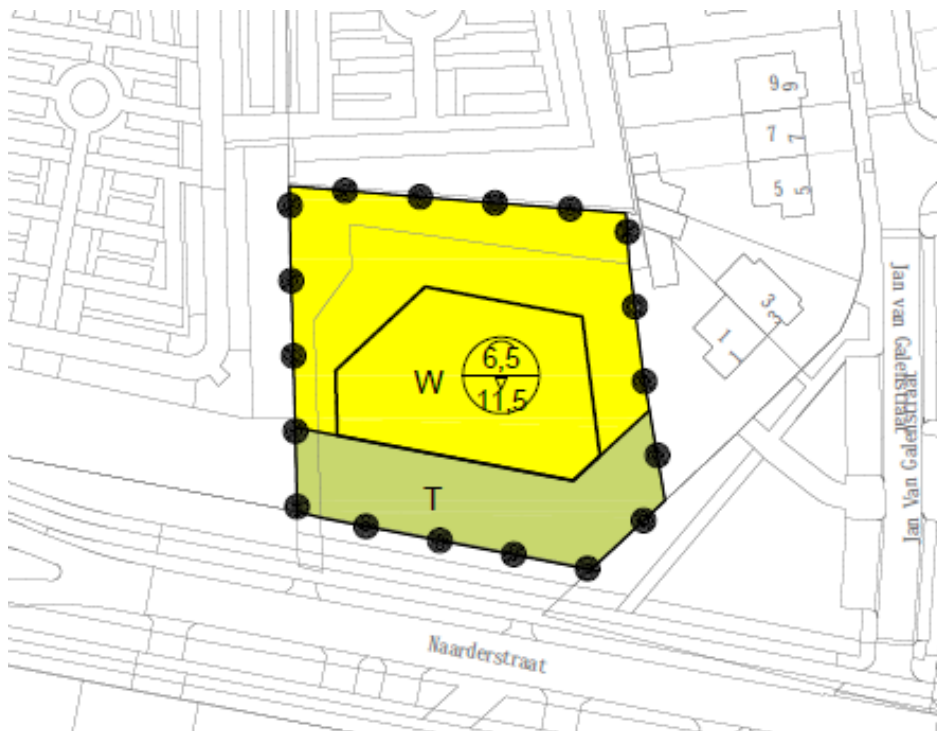
Aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte hiervan bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 60 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4,5 meter. De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4,5 meter.

Tot slot bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2 meter, de bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 7,5 meter en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

De bestemming 'Tuin' is bestemd voor tuinen en erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Verder zijn groenvoorzieningen, waterpartijen en verhardingen toegestaan. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met uitzondering van overkappingen en zwembaden. Parkeren is binnen deze bestemming niet toegestaan.

De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, de maximale hoogte van vlaggenmasten bedraagt 7,5 meter en de bouwhoogte van toegangspoorten voor de voorgevelrooilijn bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen is maximaal 1,5 meter. Bij deze laatste geldt tevens een maximale breedte van 5 meter. Tot slot geldt voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een maximale bouwhoogte van 3 meter.

In figuur 4.3 is een uitsnede van het uitwerkingsplan 'Huizen – Naarderstraat 66' weergegeven.



Figuur 4.3 Uitsnede uitwerkingsplan 'Huizen – Naarderstraat 66'

#### 4.4. Vergelijking planologische regimes

Op basis van beide planologische regimes geldt een woonbestemming voor het plangebied. In beide gevallen geldt dat eengezins- en meergezinswoningen zijn toegestaan. Een appartementencomplex, zoals hier centraal staat, is aan te merken als meergezinswoning. De beoogde ontwikkeling past daarmee in het juridisch-planologisch kader.

Tussen het oude en nieuwe regime bestaan echter wel een aantal verschillen. Het bouwvlak in het uitwerkingsplan (en het bestemmingsplan 'Kom – West 2007') is ruimer dan de bestemming 'Woningen met klasse C'. In beide regimes is ten zuiden en zuidoosten van het bouwvlak een tuinbestemming opgenomen. In beide bestemmingen zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. In het oude regime is de maximale bouwhoogte hiervan gesteld op 0,60 meter en in het nieuwe regime is dit 3 meter (vlaggenmasten mogen hierbij maximaal 7,5 meter zijn).

Op basis van het oude planologische regime is voor klasse C uitsluitend de bouw van vrijstaande of van twee-onder-een-kapwoningen toegestaan. Hierbij is geen aantal genoemd, maar het aantal is wel beperkt doordat de minimale inhoud van een woning 320 m<sup>3</sup> moet bedragen en de woningen alleen in een bouwvlak gebouwd mogen worden. Verder is vastgelegd dat een woning twee bouwlagen en een zolderverdieping mag bevatten, in deze planschaderisicoanalyse is daarom uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 11,5 meter. Deze bouwhoogte wordt aangehouden als de maximale invulling van de planologische mogelijkheden. Ten opzichte van het oude planologische regime is in het toekomstige regime dan ook geen sprake van een verhoging van de maximale bouwhoogte.

Verder mogen op basis van beide regimes aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd binnen de woonbestemming. In het oude planologische regime is de maximale gezamenlijke oppervlakte 40 m<sup>2</sup> en is geen maximale bouwhoogte opgenomen. In het uitwerkingsplan is de maximale oppervlakte groter, namelijk 60 m<sup>2</sup>. Er is in deze bestemming een maximum bouwhoogte van 4,5 meter opgenomen.

## 5. Planschaderisicogevoelige objecten en planschaderisico

### 5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de risicogevoelige objecten en gevolgen daarvan voor de kans op planschade benoemd.

### 5.2. Risicogevoelige objecten en risico's

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal risicogevoelige objecten aanwezig. Bij de beoordeling van een planschadeverzoek moet worden gezien of door wijziging van het planologische regime belanghebbenden in een nadeliger positie komen te verkeren ten gevolge waarvan deze schade lijden of zullen lijden.

In dit geval is sprake van de volgende (clusters van) risicogevoelige objecten:

1. Woningen aan de Naarderstraat 27-35 (in figuur 5.1 gemarkeerd met rood);
2. Woningen aan de Naarderstraat 23-25 (in figuur 5.1 gemarkeerd met paars);
3. Woning aan de Naarderstraat 58 (in figuur 5.1 gemarkeerd met groen);
4. Woningen aan de Jan van Galenstraat 1 en 3 (in figuur 5.1 gemarkeerd met blauw);
5. Woningen aan de Jan van Galenstraat 5-9 (in figuur 5.1 gemarkeerd met geel).



Figuur 5.1 Ligging risicogevoelige objecten

### 5.3. Schadefactoren

De risicogevoelige objecten kunnen nadelig worden beïnvloed door schadefactoren. De risicogevoelige objecten kunnen nadelig worden beïnvloed door schadefactoren. In deze planschaderisicoanalyse wordt gekeken naar de volgende mogelijke schadefactoren:

- Aantasting van het uitzicht;
- Verminderde dag- en zonlichttoetreding, toegenomen schaduw hinder;
- Privacyvermindering;
- Geluidhinder;
- Wijziging verkeerssituatie, toename parkeerhinder;
- Verminderde ligging c.q. situeringswaarde;
- Beperking van uitbreidingsmogelijkheden.

Alle risicogevoelige objecten zijn in dit geval woningen. Dit betekent dat de schadefactor 'beperking van uitbreidingsmogelijkheden' niet aan de orde is.

### 5.4. Beoordeling

Hieronder is per risicogevoelig object beschreven in hoeverre er sprake kan zijn van planschade. Hierbij wordt gekeken naar positieve en negatieve aspecten in de bestaande en toekomstige situatie. Er wordt een saldobenadering toegepast, waarbij aspecten tegen elkaar mogen worden weggestreept.

### 5.5. Woningen aan de Naarderstraat 27-35 (rood)

De woningen aan de Naarderstraat 27-35 zijn tegenover het plangebied gerealiseerd. De bewoners van deze woningen kijken uit op het plangebied. Het bouwvlak is in het toekomstige planologische regime ten opzichte van het oude planologische regime verplaatst, daarnaast is het bouwvlak vergroot. Dit betekent voor deze woningen een minder ver doorzicht naar achtergelegen gronden. Wel was het in de oude situatie mogelijk bijgebouwen te plaatsen buiten het bouwvlak. Deze gebouwen waren niet beperkt met een goot- of bouwhoogte, alleen met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. Er was dus enigszins al een beperking van het uitzicht mogelijk. Verder kan sprake zijn van een beperking van het uitzicht door een hogere bouwhoogte. De bouwhoogte blijft in de beoogde situatie nagenoeg gelijk. Het is niet aannemelijk dat in de oude situatie bijgebouwen met een bouwhoogte van 11,5 meter hoog gebouwd zouden worden, daarom is in dit geval wel enigszins sprake van een beperking van het uitzicht.

De woningen aan de Naarderstraat 27-35 staan op een afstand van minimaal 30 meter tot aan de beoogde bebouwing in het plangebied. Het hoofdgebouw is daarbij verder naar achteren geplaatst in de toekomstige situatie dan mogelijk was in het oude planologische regime. Deze afstand is dusdanig groot dat geen sprake is van verminderde dag- en zonlichttoetreding of toegenomen schaduw hinder bij de woningen. Daarbij ligt tussen de woningen en het plangebied een weg. Op basis van dit feit en de afstand van minimaal 30 meter, kan worden geconcludeerd dat de woningen geen last zullen hebben van beperking van privacy.

In de oude en toekomstige situatie is in het plangebied sprake van een woonfunctie. Dit is een geluidgevoelige functie. Dit heeft geen gevolgen voor de woningen aan de Naarderstraat 27-35. In de oude situatie waren meergezinswoningen toegestaan, maar gezien de oppervlakte van de het bouwvlak is het niet aannemelijk dat 12 appartementen konden worden gerealiseerd. Dit betekent dat er meer bewoners in het plangebied aanwezig zullen zijn in de beoogde situatie. Dit brengt meer verkeersbewegingen met zich mee. Voor de bewoners van de woningen heeft dit een relatief klein gevolg, omdat tussen het plangebied en deze woningen een doorgaande weg ligt. De toevoeging van verkeersbewegingen is daarom ten opzichte van de huidige situatie verwaarloosbaar. Er is daarbij dan ook geen sprake van een toename van weg- en verkeerslawaaai.

De inrit wordt verplaatst naar het meest westelijk gelegen deel van het plangebied. Op basis van de

ligging van het bouwvlak in de oude situatie, is het niet aannemelijk dat de oprit in de oude situatie ook helemaal aan de westzijde zou worden gerealiseerd. Dit betekent dat met name de woningen aan Naarderstraat 31 meer last ondervinden van de weg op draaiende auto's. Dit kan 's avonds en 's nachts lichthinder opleveren. In de oude situatie is ook sprake van een inrit, maar van minder bewoners. Er is daarom een klein verschil aan te merken. Het parkeren wordt daarnaast op eigen terrein geregeld. In dit geval is dat in een ondergrondse parkeergarage. In ieder geval kan geconcludeerd worden dat er door de beoogde ontwikkeling geen parkeerhinder in het openbaar gebied zal ontstaan voor de woningen aan de Naarderstraat 27-35.

Verder is geen sprake van een verminderde ligging en/of situeringswaarde van de woningen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Er is onder beide regimes namelijk bebouwing toegestaan met een woonfunctie. Met het nieuwe planologische regime wordt het woon- en leefklimaat van de woningen niet aangetast.

### **5.6. Woningen aan de Naarderstraat 23-25 (paars)**

De woningen aan de Naarderstraat 23-25 zijn schuin tegenover (ten zuidoosten van het plangebied) gerealiseerd. Deze woningen kijken niet direct uit op het plangebied, maar op de groenstrook direct ten oosten van het plangebied gelegen. De bouwmassa wordt vergroot ten opzichte van de oude situatie, omdat het bouwvlak ruimer is. Het bouwvlak wordt verruimd, maar is wel iets verder van deze woningen geplaatst. Dit betekent dat het uitzicht vanuit deze woningen nagenoeg gelijk blijft.

De woningen aan de Naarderstraat 23-25 staan op een afstand van minimaal 40 meter tot aan de beoogde bebouwing in het plangebied. Het hoofdgebouw is daarbij verder naar achteren geplaatst in de toekomstige situatie dan mogelijk was in het oude planologische regime. Deze afstand is dusdanig groot dat geen sprake is van verminderde dag- en zonlichttoetreding of toegenomen schaduw hinder bij de woningen. Daarbij ligt tussen de woningen en het plangebied een weg. Op basis van dit feit en de afstand van minimaal 40 meter, kan worden geconcludeerd dat de woningen geen last zullen hebben van beperking van privacy.

In de oude en toekomstige situatie is in het plangebied sprake van een woonfunctie. Dit is een geluidgevoelige functie. Dit heeft geen gevolgen voor de woningen aan de Naarderstraat 23-25. In de oude situatie waren meergezinswoningen toegestaan, maar gezien de oppervlakte van de het bouwvlak is het niet aannemelijk dat 12 appartementen konden worden gerealiseerd. Dit betekent dat er meer bewoners in het plangebied aanwezig zullen zijn in de beoogde situatie. Dit brengt meer verkeersbewegingen met zich mee. Voor de bewoners van de woningen heeft dit een relatief klein gevolg, omdat tussen het plangebied en deze woningen een doorgaande weg ligt. De toevoeging van verkeersbewegingen is daarom ten opzichte van de huidige situatie verwaarloosbaar. Er is daarbij dan ook geen sprake van een toename van weg- en verkeerslawaaï.

De inrit ligt in de toekomstige situatie ter plaatse van het meest westelijk gelegen deel van het plangebied. Als gevolg hiervan zullen de woningen aan de Naarderstraat 23-25 weinig tot niets merken van de weg op draaiende auto's. Omdat niet met zekerheid te stellen is hoe de inritten in de oude situatie gesitueerd zouden zijn, wordt uitgegaan van een nihil verschil. Het lijkt niet aannemelijk dat de woningen in de oude situatie wel overlast als gevolg van de weg op draaiende auto's zouden hebben gehad. Het parkeren wordt daarnaast op eigen terrein geregeld. In dit geval is dat in een ondergrondse parkeergarage. In ieder geval kan geconcludeerd worden dat er door de beoogde ontwikkeling geen parkeerhinder in het openbaar gebied zal ontstaan voor de woningen aan de Naarderstraat 23-25.

Verder is geen sprake van een verminderde ligging en/of situeringswaarde van de woningen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Er is onder beide regimes namelijk bebouwing toegestaan met een woonfunctie. Met het nieuwe planologische regime wordt het woon- en leefklimaat van de woningen niet aangetast.

### 5.7. Woning aan de Naarderstraat 58 (groen)

De woning aan de Naarderstraat 58 staat ten oosten van het plangebied, in het verlengde van de weg. Deze woning is richting de weg gesitueerd en daarmee met de zijgevel richting het plangebied. Tussen de zijgevel en het plangebied ligt de Jan van Galenstraat en een groenstrook. Op een deel van deze groenstrook is voorzien in parkeergelegenheid. Het bouwvlak in het plangebied wordt verruimd, maar ook naar achteren (het noorden) geplaatst. Dit betekent dat de bewoners vanuit deze woningen voor het appartementencomplex langs kijken. Daarom kan worden geconcludeerd dat situatie qua uitzicht juist verbetert.

De woning staat verder op een afstand van minimaal 40 meter tot aan de beoogde bebouwing in het plangebied. Deze afstand is dusdanig groot dat geen sprake is van verminderde dag- en zonlichttoetreding of toegenomen schaduw hinder bij de woning. Daarbij ligt tussen de woning en het plangebied een weg en een groenstrook. Op basis van dit feit en de afstand van minimaal 40 meter, kan worden geconcludeerd dat de woningen geen last zullen hebben van beperking van privacy.

In de oude en toekomstige situatie is in het plangebied sprake van een woonfunctie. Dit is een geluidgevoelige functie. Dit heeft geen gevolgen voor de woning aan de Naarderstraat 58. In de oude situatie waren meergezinswoningen toegestaan, maar gezien de oppervlakte van de het bouwvlak is het niet aannemelijk dat 12 appartementen konden worden gerealiseerd. Dit betekent dat er meer bewoners in het plangebied aanwezig zullen zijn in de beoogde situatie. Dit brengt meer verkeersbewegingen met zich mee. Voor de bewoners van de woning heeft dit een relatief klein gevolg, omdat tussen het plangebied en deze woning een weg ligt. Verder staat de woning ook aan de Naarderstraat (een doorgaande weg). De toevoeging van verkeersbewegingen is daarom ten opzichte van de huidige situatie verwaarloosbaar. Er is daarbij dan ook geen sprake van een toename van weg- en verkeerslawaaï.

De verkeerssituatie en de parkeergelegenheid worden niet gewijzigd ten opzichte van de oude situatie. De oprit zorgt voor een verwaarloosbaar verschil. In de oude en de beoogde situatie is sprake van een oprit, de ligging hiervan heeft geen invloed op de woning aan de Naarderstraat 58.

Verder is geen sprake van een verminderde ligging en/of situeringsswaarde van de woning als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Er is onder beide regimes namelijk bebouwing toegestaan met een woonfunctie. Met het nieuwe planologische regime wordt het woon- en leefklimaat van de woning niet aangetast.

### 5.8. Woningen aan de Jan van Galenstraat 1 en 3 (blauw)

De woningen aan de Jan van Galenstraat 1 en 3 zijn richting het noordwesten gesitueerd. Dat betekent dat de bewoners vanuit de achter- en zijgevel uit kunnen kijken op het plangebied. Het bouwvlak in het plangebied is verruimd en naar het noorden verschoven. Het bouwvlak ligt niet voorbij de woningen, waardoor de bewoners van de woningen alsnog achter het appartementen complex langs kijken. Zowel in de oude als de beoogde situatie is het mogelijk bijgebouwen te plaatsen buiten het bouwvlak. Deze gebouwen waren in de oude situatie niet beperkt met een goot- of bouwhoogte, alleen met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. In de beoogde situatie is dit 60 m<sup>2</sup>. Er is verder een maximum bouwhoogte van 4,5 meter opgenomen. Dit betekent dat het uitzicht iets meer kan worden beperkt dan eerder het geval was. Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat aan de achterzijde van de woningen sprake is van erf- en terreinafscheidingen. Hierdoor hebben de woningen geen vrij zicht op het plangebied.

De woningen staan verder op een afstand van circa 10 tot 15 meter tot aan de beoogde bebouwing in het plangebied. De afstand is groot genoeg om niet te kunnen spreken van een verminderde dag- en zonlichttoetreding. Van schaduw hinder kan sprake zijn, maar uitsluitend in de avond aangezien de zon

onder gaat in het westen. Gezien de ligging van het bouwvlak gaat het pas om het laatste moment voor de zonsondergang. De verwachting is dat door de bomen en de erf- en terreinafscheiding al sprake is van schaduw hinder. De mogelijke toename aan schaduw hinder is daarmee zeer laag tot nihil.

Verder is de ligging van het bouwvlak in het plangebied gesitueerd tot op dezelfde hoogte van de gevel van de woningen. De zijgevel van het beoogde appartementencomplex is weergegeven in figuur 5.2.



Figuur 5.2. Zijaanzicht (vanaf de Jan van Galenstraat)

Dit is een impressie van de toekomstige feitelijke situatie. Planologisch gezien wordt er niks geregeld over de plaatsing van raampartijen. In deze planologische vergelijking wordt er daarom vanuit gegaan dat er ramen in de zij- en achtergevel worden geplaatst. De appartementen in deze zijgevel kijken uit op de woningen aan de Jan van Galenstraat 1 en 3 en de bijbehorende achtererven. De appartementen in de achtergevel kijken deels uit op de achtererven van de woningen aan de Jan van Galenstraat 1 en 3. Er is daarom sprake van een vermindering van privacy.

In de oude en toekomstige situatie is in het plangebied sprake van een woonfunctie. Dit is een geluidgevoelige functie. Dit heeft geen gevolgen voor de woningen aan de Jan van Galenstraat 1 en 3. In de oude situatie waren meergezinswoningen toegestaan, maar gezien de oppervlakte van de het bouwvlak is het niet aannemelijk dat 12 appartementen konden worden gerealiseerd. Dit betekent dat er meer bewoners in het plangebied aanwezig zullen zijn in de beoogde situatie. Dit brengt meer verkeersbewegingen met zich mee. Dit heeft voor de bewoners van de woningen geen gevolgen, omdat deze woningen in een zijstraat staan, waar minder verkeer langs komt dan in de Naarderstraat. Er is daarbij dan ook geen sprake van een toename van weg- en verkeerslawaai.

De verkeerssituatie en de parkeergelegenheid worden niet gewijzigd ten opzichte van de oude situatie. De oprit zorgt voor een verwaarloosbaar verschil. In de oude en de beoogde situatie is sprake van een oprit, de ligging hiervan heeft geen invloed op de woningen aan de Jan van Galenstraat 1 en 3.

Verder is geen sprake van een verminderde ligging en/of situeringswaarde van de woningen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Er is onder beide regimes namelijk bebouwing toegestaan met een woonfunctie. Met het nieuwe planologische regime wordt het woon- en leefklimaat van de woningen niet aangetast.

### 5.9. Woningen aan Jan van Galenstraat 5-9 (geel)

De woningen aan de Jan van Galenstraat 5-9 zijn richting het westen gesitueerd, maar niet ter hoogte van het plangebied. Deze woningen hebben daarmee zicht op de begraafplaats. Toch is de situering dusdanig dat de bewoners vanuit de achtergevel uit kunnen kijken op het plangebied. Het bouwvlak in het plangebied is verruimd en naar het noorden verschoven. De bebouwing komt daarmee dichtbij de woningen te staan. Zowel in de oude als de beoogde situatie is het mogelijk bijgebouwen te plaatsen

buiten het bouwvlak. Deze gebouwen waren in de oude situatie niet beperkt met een goot- of bouwhoogte, alleen met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. In de beoogde situatie is dit 60 m<sup>2</sup>. Er is verder een maximum bouwhoogte van 4,5 meter opgenomen. Dit betekent dat het uitzicht iets meer kan worden beperkt dan eerder het geval was. Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat aan de achterzijde van de woningen sprake is van erf- en terreinafscheidingen. Hierdoor hebben de woningen geen vrij zicht op het plangebied.

De woningen staan verder op een afstand van minimaal 30 meter tot aan de beoogde bebouwing in het plangebied. De afstand is groot genoeg om niet te kunnen spreken van een verminderde dag- en zonlichttoetreding en schaduw hinder. De bebouwing in het plangebied heeft geen invloed ten opzichte van de woningen aan de Jan van Galenstraat 5-9.

De afstand is groot genoeg dat de bewoners onderling niet bij elkaar naar binnen kunnen kijken. Wellicht is meer zicht op de achtererven, maar dit zicht wordt grotendeels weggenomen door groen en erf- en terreinafscheidingen.

In de oude en toekomstige situatie is in het plangebied sprake van een woonfunctie. Dit is een geluidgevoelige functie. Dit heeft geen gevolgen voor de woningen aan de Jan van Galenstraat 5-9. In de oude situatie waren meergezinswoningen toegestaan, maar gezien de oppervlakte van de het bouwvlak is het niet aannemelijk dat 12 appartementen konden worden gerealiseerd. Dit betekent dat er meer bewoners in het plangebied aanwezig zullen zijn in de beoogde situatie. Dit brengt meer verkeersbewegingen met zich mee. Dit heeft voor de bewoners van de woningen geen gevolgen, omdat deze woningen in een zijstraat staan, waar minder verkeer langs komt dan in de Naarderstraat. Er is daarbij dan ook geen sprake van een toename van weg- en verkeerslawaaai.

De verkeerssituatie en de parkeergelegenheid worden niet gewijzigd ten opzichte van de oude situatie. De oprit zorgt voor een verwaarloosbaar verschil. In de oude en de beoogde situatie is sprake van een oprit, de ligging hiervan heeft geen invloed op de woningen aan de Jan van Galenstraat 5-9.

Verder is geen sprake van een verminderde ligging en/of situeringswaarde van de woningen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Er is onder beide regimes namelijk bebouwing toegestaan met een woonfunctie. Met het nieuwe planologische regime wordt het woon- en leefklimaat van de woningen niet aangetast.

## 5.10. Samenvatting

	1 Naarderstr. 27-35	2 Naarderstr. 23-25	3 Naarderstr. 58	4 Jan v. Galenstraat 1 en 3	5 Jan v. Galenstraat 5-9
<b>Uitzicht</b>	-	0	+	-/0	-/0
<b>Schaduw hinder</b>	0	0	0	-/0	0
<b>Privacy</b>	0	0	0	-	-/0
<b>Geluidhinder</b>	0	0	0	0	0
<b>Gewijzigde verkeerssituatie en parkeerhinder</b>	-/0 *	-/0	0	0	0
<b>Verminderde ligging</b>	0	0	0	0	0

- Sprake van planschade  
0 Geen sprake van planschade

+ De situatie verbetert  
-/0 Nihil verschil

\* Een kanttekening die hierbij geplaatst moet worden betreft het aspect lichthinder bij het eerste (cluster van) schadegevoelige object(en). De Naarderstraat 31 ondervindt meer lichthinder dan de andere woningen binnen dit cluster, daarmee is de kans op planschade groter.

## 6. Planschade en risicoaspecten

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er voor enkele van de beoordeelde objecten naar verwachting een planologisch nadeliger situatie ontstaat als gevolg van het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan. Mocht een tegemoetkoming worden aangevraagd, dan geldt hetgeen hierna beschreven is ten aanzien van de risicoaspecten voorzienbaarheid en normaal maatschappelijk risico.

### 6.1. Voorzienbaarheid

Bij voorzienbaarheid van planschade gaat het er om of het door de eigenaar van een betreffend object voorzienbaar was geweest dat de nu planologisch mogelijk te maken ontwikkeling zou plaatsvinden. Op basis van jurisprudentie is sprake van voorzienbaarheid indien ten tijde van de aankoop van een onroerende zaak voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen.

Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is voldoende dat er een concreet beleidsvoornemen is, dat openbaar is gemaakt. Bij een aanvraag om tegemoetkoming in planschade, moet ten aanzien van de beoordeling van de hoogte van eventuele planschade rekening te worden gehouden met dit aspect.

In dit geval zijn de woningen op de volgende data aangekocht:

- Naarderstraat 25: 27-12-2010
- Naarderstraat 27: 16-06-1994
- Naarderstraat 29: 1998
- Naarderstraat 31: 16-03-2015
- Naarderstraat 35: 13-03-2007
- Jan van Galenstraat 1: 04-04-2012
- Jan van Galenstraat 3: 23-06-2008

Het bestemmingsplan 'Kom-West' is in 1978 vastgesteld en in 1979 goedgekeurd. Op basis van dit bestemmingsplan was het plangebied destijds ook al bestemd als woongebied. In het huidige bestemming, 'Kom – West 2007' is er voor gekozen om een uit te werken woonbestemming voor het plangebied op te nemen. Voor een redelijk denkend en handelend koper was het daarmee voorzienbaar dat het plangebied bebouwd gaat worden met een woonfunctie. Dit geldt voor alle beoordeelde schadeobjecten, omdat deze allemaal aangekocht zijn na 1978. Toch was de vorm, circa 12 appartementen, niet voorzienbaar op basis van het oude planologische regime. Wel waren destijds al meergezinswoningen toegestaan, maar gezien de grootte van het bouwvlak en de bouwhoogte (twee bouwlagen en een zolderverdieping) was een appartementencomplex met 12 appartementen niet aannemelijk.

### 6.2. Normaal maatschappelijk risico

Voor rekening van de aanvrager (indiener verzoek tot tegemoetkoming planschade) blijft in ieder geval de schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak die overeenkomt met 2% (het normaal maatschappelijk risico) van de waarde van de onroerende zaak en schade in de vorm van inkomensderving die overeenkomt met 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de

schade. In de wet wordt gesproken over “in ieder geval 2%”. Dit betekent dat onder omstandigheden gekozen kan worden voor een hoger percentage.

Uit de tot nu toe ontstane jurisprudentie blijkt dat de volgende omstandigheden van belang zijn voor de vraag of de schade tot het normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend:

- bijzondere omstandigheden, die niet zijn te verwachten vanuit de bestaande structuur;
- of gemeentelijk beleid, kunnen met zich brengen dat geen sprake is van normaal maatschappelijk risico.

In dit geval is in 2011 de Structuurvisie gemeente Huizen vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beeld voor de komende 20 jaren bepaald. De structuurvisie geeft richting aan de afweging voor concrete ruimtelijke ontwikkelingen. De huidige woningmarkt zit op slot en er is sprake van een gebrek aan doorstroommogelijkheden. Binnen de gemeente is behoefte aan een meer divers woningaanbod. Om die reden zijn er concrete plannen om in de nabije toekomst een aantal voormalige kantoorpanden te transformeren naar senioren- en starterswoningen. Op deze manier wordt tegemoetgekomen aan de behoefte aan dergelijke woningen binnen de gemeente.

De binnen het plangebied te bouwen koopwoningen worden voor een andere doelgroep gebouwd. De woningen zullen in de markt gezet worden in het middeldure segment. Ten aanzien van dit segment is geen concreet beleid opgenomen in de structuurvisie. Wel is er sprake van een grote vraag naar nieuwe woningen in het algemeen binnen de gemeente en de regio.

Het invullen van een inbreidingslocatie als deze is een logisch gevolg. De gemeente heeft aangegeven meer behoefte te hebben aan een divers woningaanbod. Het realiseren van een appartementencomplex in een woonwijk met voornamelijk grondgebonden woningen is daarmee geen bijzondere ontwikkeling. Voor de beoogde ontwikkeling is daarom sprake van een normaal maatschappelijk risico.

Om het daadwerkelijke schadebedrag inzichtelijk te maken is een taxatie nodig. Voor de percelen waarbij is gebleken dat geen kans is op planschade, is dit niet nodig. Bij de taxatie wordt rekening gehouden met de aspecten voorzienbaarheid en een percentage voor het normaal maatschappelijk risico.

## 7. Indicatie Planschade

Om het daadwerkelijke schadebedrag inzichtelijk te maken is een taxatie nodig. Voor de percelen waarbij is gebleken dat geen kans is op planschade, is dit niet nodig. Wel kan een indicatie worden gegeven van het percentage aan planschade dat bij de objecten optreedt waar sprake is van planologisch nadeel.

De hoogte van de planschade kan als volgt worden gecategoriseerd:

1. 0-2%. Dit gaat om relatief weinig schade, waarbij de schade binnen het normaal maatschappelijk risico valt;
2. 2-5%. Dit gaat om middelzware planschade, waarbij sprake is van één relatief ingrijpende schadefactor of meerdere schadefactoren;
3. 5-10%. Hierbij gaat het om relatief zware planschade, waarbij sprake is van meerdere ingrijpende schadefactoren.

De percentages geven een vermindering van de WOZ-waarde aan.

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat er twee schadeobjecten zijn waarbij planologisch nadeel optreedt. Het gaat hierbij om de woningen aan de Naarderstraat 27-35, de Jan van Galenstraat 1 en 3. Voor de volledigheid zijn de Jan van Galenstraat 5-9 meegenomen, ondanks het feit dat er sprake is van een zeer beperkte verandering.

Bij de Naarderstraat 27-35 gaat het met name om een vermindering van uitzicht. De bewoners van deze woningen kijken uit op het plangebied. Het bouwvlak is in het toekomstige planologische regime ten opzichte van het oude planologische regime verplaatst, daarnaast is het bouwvlak vergroot. Dit betekent voor deze woningen een minder ver doorzicht naar achtergelegen gronden. Wel was het in de oude situatie mogelijk bijgebouwen te plaatsen buiten het bouwvlak. Er was dus enigszins al een beperking van het uitzicht mogelijk. De verwachting is daarom dat sprake zal zijn van 0 tot 2% planschade. Verder was het voorzienbaar dat er woningen in het gebied gebouwd worden, de vorm van een appartementencomplex was niet voorzienbaar. De gemeente heeft aangegeven meer behoefte te hebben aan een divers woningaanbod. Het realiseren van een appartementencomplex in een woonwijk met voornamelijk grondgebonden woningen is daarmee niet een bijzondere ontwikkeling. Voor de beoogde ontwikkeling is daarom sprake van een normaal maatschappelijk risico. Het normaal maatschappelijk risico heft daarmee het percentage van 0-2% op. De Naarderstraat 31 ondervindt meer lichthinder dan de andere woningen binnen dit cluster, daarmee is de kans op planschade groter. Toch is de verwachting niet dat daarmee sprake is van middelzware planschade. Het gaat namelijk om 12 woningen, dit stelt de verwachte lichthinder in perspectief. Er is sprake van een relatief kleine toename aan lichthinder.

Bij de Jan van Galenstraat 1 en 3 gaat het met name om de beperking van privacy. De woningen staan direct ten noordoosten van het plangebied en kijken vanuit de achtergevel uit op het plangebied. Andersom kunnen bewoners van de appartementen aan de oostelijke zijgevel en de achtergevel uitkijken op de woning en het achtererf. De situering van het bouwvlak heeft daarnaast lichte invloed op schaduwhinder en beperking van uitzicht. Al deze factoren bij elkaar opgeteld wordt geconcludeerd dat sprake is van 2-5% planschade. Rekening houdend met dezelfde verhouding aan voorzienbaarheid en normaal maatschappelijk risico is de planschade naar verwachting 0-3% van de WOZ-waarde.

De woningen aan de Jan van Galenstraat 5-9 staan iets verder weg en anders gesitueerd ten opzichte van het plangebied. Deze woningen staan in verhouding tot de nummer 1 en 3 te ver weg om ook te kunnen spreken van enige vorm van schaduw hinder. De aspecten uitzicht en privacy zijn om dezelfde reden minder aan de orde. Deze laatste twee zijn wel enigszins aan de orde. Bij elkaar opgeteld is sprake van 0-2% planschade. Rekening houdend met dezelfde verhouding aan voorzienbaarheid en normaal maatschappelijk risico is de verwachting dat het normaal maatschappelijk risico het percentage van 0-2% opheft.

## 8. Samenvatting en Conclusie

In deze planschadeanalyse zijn vijf (groepen) risicogevoelige objecten aangewezen. Het gaat hierbij om woningen aan de Naarderstraat 27-35, de Naarderstraat 23-25, de Naarderstraat 58, de Jan van Galenstraat 1 en 3 en de woningen aan de Jan van Galenstraat 5-9. Om te bepalen of er sprake kan zijn van planschade zijn de volgende schadefactoren beoordeeld: uitzicht, schaduw hinder, privacy, geluidshinder, verkeer en parkeerhinder en een verminderde ligging.

Voor de meeste objecten geldt dat er geen of nauwelijks sprake is van planologisch nadeel. Voor de woningen aan de Naarderstraat 58 verbetert de situatie vanwege een verbetering van het uitzicht. Het verschil voor wat betreft de woningen aan de Naarderstraat 23-25 is minimaal. Voor de woningen aan de Jan van Galenstraat 5-9 geldt dat de situatie zeer beperkt tot niet verandert. De schadefactoren waarvoor dit geldt is gebaseerd op de verplaatsing van het bouwvlak en de toename van het bouwvolume.

Planologisch nadeel treedt daarnaast in ieder geval op bij de woningen aan de Naarderstraat 27-35. De woningen staan direct tegenover het plangebied. De bewoners van deze woningen kijken uit op het plangebied. Het bouwvlak is in het toekomstige planologische regime ten opzichte van het oude planologische regime verplaatst, daarnaast is het bouwvlak vergroot. Dit betekent voor deze woningen een minder ver doorzicht naar achtergelegen gronden. Wel was het in de oude situatie mogelijk bijgebouwen te plaatsen buiten het bouwvlak. Deze gebouwen waren niet beperkt met een goot- of bouwhoogte, alleen met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. Er was dus enigszins al een beperking van het uitzicht mogelijk. De bouwhoogte van hoofdgebouwen/het hoofdgebouw is in beide gevallen circa 11,5 meter. Het is niet aannemelijk dat in de oude situatie bijgebouwen met een bouwhoogte van 11,5 meter hoog gebouwd zouden worden, daarom is in dit geval wel sprake van een beperking van het uitzicht. De oprit komt aan de westzijde van het plangebied te liggen. Dit heeft gevolgen voor de verkeerssituatie in die zin dat lichthinder toe kan nemen door de weg opdraaiende auto's (met name 's avonds). Dit aspect speelt het meest bij de Naarderstraat 31.

Verder treedt planologisch nadeel op voor de woningen aan de Jan van Galenstraat 1 en 3. De woningen staan direct ten noordoosten van het plangebied en kijken vanuit de achtergevel uit op het plangebied. Andersom kunnen bewoners van de appartementen aan de oostelijke zijgevel en de achtergevel uitkijken op de woning en het achtererf. Dit betekent een beperking van privacy.

De planschade kan alleen worden toegewezen indien er geen sprake is van voorzienbaarheid. In dit geval was het op basis van het huidige en voormalige bestemmingsplan voorzienbaar dat het plangebied bebouwd gaat worden met een woonfunctie. Daarbij zijn alle woningen na 1978 aangekocht. Toch was de vorm, 12 appartementen, niet voorzienbaar op basis van het oude planologische regime. Wel waren destijds al meergezinswoningen toegestaan, maar gezien de grootte van het bouwvlak en de bouwhoogte (twee bouwlagen en een zolderverdieping) was een appartementencomplex met 12 appartementen niet aannemelijk. Verder kan er vermindering van planschade optreden indien de ontwikkeling valt binnen het normaal maatschappelijk risico. Dat is hier aan de orde. Het invullen van een inbreidingslocatie als deze

is een logisch gevolg van de gemeentelijke structuurvisie. De gemeente heeft aangegeven meer behoefte te hebben aan een divers woningaanbod. Het realiseren van een appartementencomplex in een woonwijk met voornamelijk grondgebonden woningen is daarmee niet een bijzondere ontwikkeling. Voor de beoogde ontwikkeling is daarom sprake van een normaal maatschappelijk risico.

Door de aspecten voorzienbaarheid en het normaal maatschappelijk risico mee te wegen, blijft er uiteindelijk alleen planschade over voor de woningen aan de Jan van Galenstraat. De indicatie die hiervoor is gegeven bestaat uit 0-3% van de WOZ-waarde.



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

**Bijlagen**

---

## MEMO

Van : Ruud Veenhof  
Project : Planschaderisicoanalyse up Naarderstraat 66 Huizen  
Opdrachtgever : Gemeente Huizen

Datum : 26 augustus 2016  
Aan : Willy Menzel, Michel Beuving  
CC : Jurgen Elias

Betreft : Planvergelijking en uitwerkingsplan

---



### Uitgangspunt: uitwerkingsplan is aangewezen als schadeoorzaak

Een planuitwerking is op basis van artikel 6.1, lid 2, onder b, van de Wro aangemerkt als schadeoorzaak.

### Hoe om te gaan met de planvergelijking bij een uitwerkingsplan?

#### *Algemeen uitgangspunt planvergelijking*

Op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling dient - om vast te stellen of sprake is van planologisch nadeel – een planvergelijking te worden uitgevoerd. Deze planvergelijking wordt gemaakt tussen de aangewezen schadeveroorzakende planologische maatregel en het hiervoor geldende planologische regime. Hierbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar dienen beide planologische regimes maximaal te worden ingevuld (zie bijvoorbeeld ABRvS 17 augustus 2016, zaaknr. 201508181/1).

#### *Afdeling 6.1 Wro*

In afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) is de huidige planschaderegeling neergelegd. In deze afdeling zijn geen bepalingen opgenomen met betrekking tot de uit te voeren planvergelijking. Het maken van de planvergelijking is ontwikkeld in de jurisprudentie. De wettekst zelf biedt derhalve geen aanknopingspunten over hoe de planvergelijking bij een uitwerkingsplan uitgevoerd moet worden.

#### *Jurisprudentie*

Er zijn mij geen gevallen bekend waarin de Afdeling heeft overwogen hoe de planvergelijking bij een uitwerkingsplan rechtens uitgevoerd zou moeten worden. In de jurisprudentie heb ik wel het volgende voorbeeld gevonden. Hieruit zou wellicht afgeleid kunnen worden hoe in de praktijk wordt omgegaan met de planvergelijking bij uitwerkingsplannen.

In deze uitspraak van 18 november 2015 (zaaknr. 201501722/1) was door appellant een aanvraag om tegemoetkoming in planschade op grond van een uitwerkingsplan ingediend. In dit geval had de gemeente het uitwerkingsplan vergeleken met het plan voorafgaand aan het moederplan met de uitwerkingsplicht.

#### *Literatuur en praktijk*

##### Annotatie Procee en Heerings

J.S. Procee en M. Heerings constateren in hun annotatie in TBR bij een uitspraak van de Afdeling van 24 september 2014 (ABRvS 24 september 2014, zaaknr. 201310873/1) dat het de vraag is hoe de Afdeling om zal gaan met de situatie waarin het uitwerkingsplan het schadeveroorzakende regime is en het voorgaande planologische regime de uit te werken bestemming is.

Volgens de auteurs ligt een vergelijking tussen uit te werken bestemming en uitwerkingsplan niet voor de hand. Zij stellen dat een uit te werken bestemming doorgaans gekoppeld is aan een bouwverbod, zodat feitelijk niets

mogelijk was. Hiermee ontstaat het ongewenste effect dat sprake is van een verslechtering. Dit valt volgens de auteurs niet goed te rijmen met het feit dat de wetgever het uitwerkingsplan heeft aangemerkt als zelfstandige schadegrondslag ter vermindering van planschade.

De uit te werken bestemming plus de redelijke invulling van de uitwerkingsplicht is ook geen goede kandidaat volgens de auteurs. Dan zou het schadeveroorzakende plan, het uitwerkingsplan, immers grotendeels wegvallen tegen de redelijke invulling van de voorgaande uit te werken bestemming. Van een planologische verslechtering zal dan (vrijwel) nooit sprake zijn en dit was precies de reden waarom thans niet meer met andere flexibiliteitsbepalingen rekening mag worden gehouden bij de planologische vergelijking.

Ten slotte blijft volgens de auteurs dan de mogelijkheid open het planologische regime voor de vaststelling van de uit te werken bestemming. Keuze voor die variant heeft wel de eigenaardige consequentie dat wordt vergeleken met een planologisch regime dat strikt genomen niet meer vigeerde op de peildatum (inwerkingtreding uitwerkingsplan). Toen vigeerde immers het bestemmingsplan met de uit te werken bestemming. Dit probleem deed zich onder de oude WRO niet voor, omdat daar het bestemmingsplan met de uit te werken bestemming het schadeveroorzakende besluit was. De auteurs concluderen dat dit de enige praktisch werkbare oplossing is en de verwachting van de auteurs is dan ook dat de Afdeling hiervoor zal kiezen.

#### Nieuwsbrief Tonnaer (Chantal Zeegers)

In een nieuwsbrief van Tonnaer uit 2015 (<http://www.tonnaer.nl/publicatie/planschade-en-de-uit-te-werken-bestemming-een-update/>) wordt aangegeven dat onduidelijk is hoe omgegaan moet worden met de situatie dat een uitwerkingsplan in werking treedt. Tonnaer schetst 2 scenario's voor de planvergelijking:

1. Het uitwerkingsplan wordt vergeleken met de mogelijkheden van de uit te werken bestemming in het moederplan. Dit zou betekenen dat geen sprake is van een verslechterde planologische situatie.
2. Het uitwerkingsplan wordt vergeleken met de voor de uit te werken bestemming geldende situatie. Volgens Tonnaer doet dit scenario het meeste recht aan de verschillende planologische regimes.

#### Nieuwsbericht SAOZ

De SAOZ is in een nieuwsbericht van december 2014 stelliger (<http://www.saoz.nl/nieuws/jurisprudentie-met-betrekking-tot-uit-te-werken-bestemmingen-weer-in-lijn-met-wetgeving/>). De SAOZ stelt dat – gelet op artikel 6.1, lid 6, van de Wro – het moederplan definitief geen zelfstandige grondslag meer is voor planschade. De SAOZ stelt verder dat als planschade wordt geclaimd naar aanleiding van een uitwerkingsplan, het uitwerkingsplan moet worden vergeleken met het oude bestemmingsplan dat voorafging aan het moederplan van dat uitwerkingsplan. Bij de onderbouwing van het standpunt van de SAOZ zijn kanttekeningen te plaatsen, omdat in artikel 6.1, lid 6, van de Wro niet wordt gerefereerd aan uitwerkingsplichten of uitwerkingsplannen (zie ook het standpunt van Jethro Gilst in een nieuwsbrief van Hekkelman advocaten, <https://www.hekkelman.nl/nieuwsbrieven/15-03-2016-de-rol-van-uitwerkingsplichten-bij-planschade>) Procee en Heerings stellen in hun annotatie ook dat artikel 6.1, lid 6, van de Wro juist niet verwijst naar het artikel over de uitwerkingsplicht.

#### *Conclusie*

- *Onduidelijk is hoe omgegaan moet worden met de planvergelijking bij een uitwerkingsplan.*
- *In de literatuur wordt gesuggereerd dat het uitwerkingsplan vergeleken moet worden met het planologische regime voorafgaand aan het moederplan met de uitwerkingsplicht. Gelet hierop ligt het in de rede om het uitwerkingsplan te vergelijken met het planologische regime voorafgaand aan het moederplan, hiervoor zijn in ieder geval de volgende argumenten te geven:*
  1. *Het uitwerkingsplan gaat op in het moederplan (artikel 3.6, lid 3, van de Wro. Daarmee zou het logisch zijn om het uitwerkingsplan te vergelijken met het voorgaande plan.*
  2. *Wanneer het uitwerkingsplan vergeleken zou worden met het moederplan zou in beginsel geen schade op kunnen treden (zie ook de conclusie van Tonnaer).*



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**