Legalexion

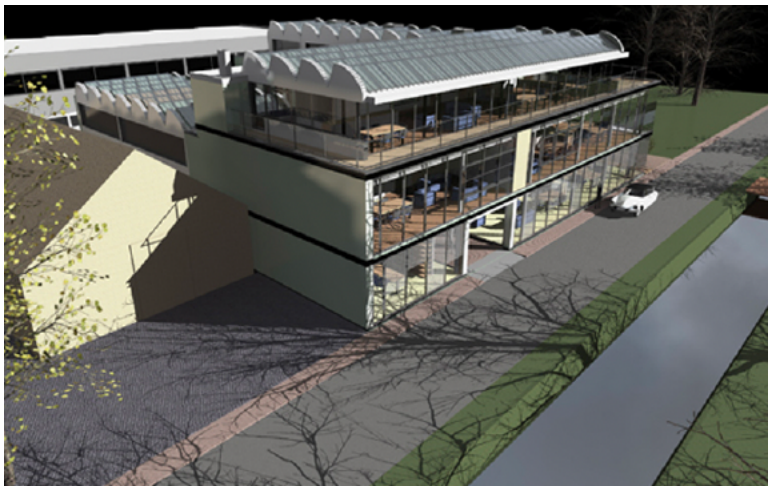
Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Tel. 0418 577 580
info@legalexion.nl

ONDERBOUWING VERZOEK TEGEMOETKOMING PLANSCHADE

In verband met de verlening van een omgevingsvergunning
Voor de realisatie van 7 woonwerkhuizen
aan de



12 december 2024, Zaltbommel

Opgesteld door :

Datum : 12 december 2024

Onderwerp : onderbouwing verzoek tegemoetkoming planschade in verband met de verlening van een omgevingsvergunning voor de realisatie van 7 woonwerkhuizen aan de

Kenmerk : 21433/1

Legalexion

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 4

2. AANVRAGER 4

3. OMSCHRIJVING PROJECT EN LOCATIE 4

4. BESTAANDE PLANOLOGISCHE REGIME 5

5. NIEUWE PLANOLOGISCHE REGIME 6

6. PLANSCHADE 6

6.1 SCHADEFACTOREN 7

6.2 VOORZIENBAARHEID 10

6.3 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO 10

6.4 HOOGTE SCHADE 12

7. SAMENVATTING EN CONCLUSIE 12

1. Inleiding

In verband met de verlening van een omgevingsvergunning voor de realisatie van 7 woonwerkhuizen aan de , d.d. 14 november 2019, wordt namens onderstaande aanvragers een verzoek ingediend om een tegemoetkoming in de planschade.

Dit document bevat een onderbouwing van het betreffende verzoek om een tegemoetkoming in planschade. Hieronder zal eerst ingegaan worden op het oude c.q. vigerende planologische regime (het oude / vigerende bestemmingsplan). Vervolgens komt het nieuwe planologische regime (en / of bouwplan) aan de orde. Uiteindelijk wordt ingegaan op de consequenties van het nieuwe plan voor de waarde van de woningen van hen namens wie het verzoek om een tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend.

2. Aanvrager

Het verzoek om een tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend namens de volgende personen (eigenaars):

-

Hierna, in paragraaf 3, wordt middels een luchtfoto duidelijk wat de ligging is van de panden van aanvragers ten opzichte van het nieuwbouwplan.

3. Omschrijving project en locatie

Het bouwplan ten gevolge waarvan planschade wordt geleden, betreft de bouw van 7 woonwerkhuizen aan de . Daarvoor is op 14 november 2019 een omgevingsvergunning verleend waarbij is afgeweken van het bestemmingsplan.

De bestaande bedrijfsloods is gesloopt en vervangen door een woonwerkcomplex van 3 lagen voor creatieve bedrijvigheid met in totaal 7 woonwerkwoningen. De maximale bouwhoogte bedraagt 9,57 meter. De woonwerkwoningen variëren in omvang van 133 m2 GBO tot 214 m2 GBO, waarbij iets meer dan de totale oppervlakte per woning als bedrijfsruimte wordt ingericht. De is met name bedoeld voor de creatieve industrie en niet als kantoorruimte. De 3e bouwlaag ligt iets terug en is voorzien van gekantelde dakvlakken welke van zonnepanelen wordt voorzien.

De aanvragers wonen ten zuiden van deze nieuwe ontwikkeling. Hieronder volgt een overzicht van de situering van de woningen van aanvragers ten opzichte van het nieuwbouwplan:



Fig. 3.1 Overzicht woningen aanvragers (blauw omcirkeld) t.o.v. nieuwbouwplan (rood omcirkeld)

Het nieuwbouwplan wordt voor alle aanvragers gerealiseerd aan de zuidzijden van hun panden. Vanuit die zijde van hun woningen krijgen aanvragers, vanwege de korte afstand tot het nieuwbouwplan, direct te maken met het nieuwbouwproject. De komst van het nieuwbouwplan zal het woon- en leefomgeving van aanvragers in hoge mate negatief beinvloeden en daarmee ook de waarde van de panden van aanvragers doen dalen.

4. Bestaande planologische regime

Voor het bepalen van de hoogte van de tegemoetkoming in de planschade is het van belang te beoordelen wat er ingevolge het voormalige planologische regime mogelijk was. Voor alle duidelijkheid wordt in dit kader opgemerkt dat hier nog de oude wet- en regelgeving van toepassing is en dus niet de op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet.

Het plangebied ligt in het op 19 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan Nieuwendam Zuid II. Hierin is het perceel aan de bestemd als Gemengd-1. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie-4 en Waarde-Cultuurhistorie. Tenslotte ligt het plangebied in een gebiedsaanduiding geluidzone-industrie.

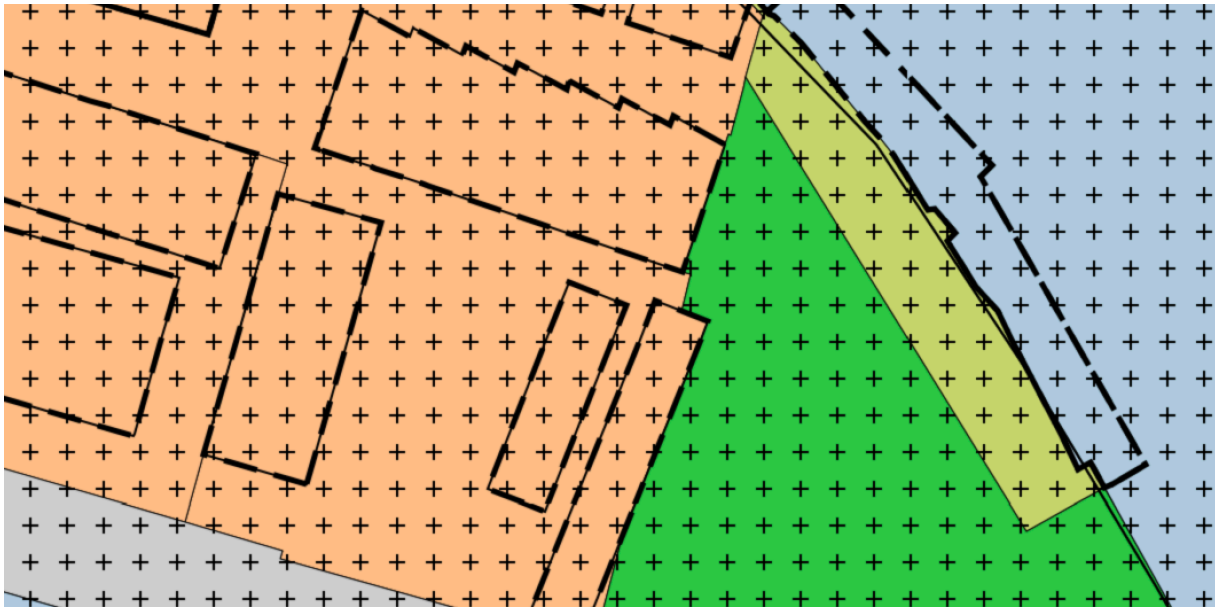


Fig. 4.1 Uitsnede bestemmingsplan 'Nieuwendam Zuid II'

Het beoogde nieuwbouwplan paste niet binnen het planologische regime, waardoor aanpassing ervan nodig was om de herontwikkeling mogelijk te maken.

5. Nieuwe planologische regime

Het woonwerkcomplex is in strijd met bouwregels van het bestemmingsplan Nieuwendam Zuid II aangezien het gebouw voor een fors deel buiten de bestaande bouwvlakken ligt en hoger is dan de maximum bouwhoogte van 6 m (hoogte is circa 9,5 meter).

Omdat in dit geval een omgevingsvergunning is verleend, waarbij is afgeweken van het bestemmingsplan, dient voor wat betreft het 'nieuwe planologische regime' te worden uitgegaan van de inhoud van de betreffende omgevingsvergunning van 14 november 2019. In de ruimtelijke onderbouwing van 16 januari 2019, behorend bij de betreffende omgevingsvergunning, wordt de nieuwe situatie uitgebreid toegelicht.

6. Planschade

De realisatie van de nieuwbouw van dit nieuwbouwplan heeft onmiskenbaar effect op de woon- en leefomgeving van aanvragers, en daarmee ook op de waarde van hun panden. Hieronder worden de relevante schadefactoren genoemd.

6.1 Schadefactoren

Naar onze mening zijn hier meerdere schadefactoren aan de orde:

- *Uitzichtschade*

Het hebben van een uitzicht, hetzij vanuit de voorzijde van een woning, hetzij vanuit de zijkant of achterzijde van de woning, wordt doorgaans als belangrijk ervaren. Een aantrekkelijk uitzicht draagt bij aan het woongenot en is bovendien een essentiële factor in het bepalen van de waarde van een woning. Het uitzicht heeft vaak niet alleen een esthetische waarde, maar kan ook een gevoel van ruimte, rust en verbondenheid met de omgeving bieden.

Het uitzicht vanuit de voorzijde van de panden van de aanvragers verandert met dit plan ingrijpend. Waar er voorheen sprake was van een vrije, open blik op het Vliegenbos, wordt nu op korte afstand gebouwd. Deze nieuwe bebouwing heeft een significante invloed op de ruimtelijke beleving en het visuele karakter van de voorzijdes van de woningen.



Fig. 6.1 Illustratie aantasting uitzicht vanuit de ramen van een van de aanvragers

Het uitzicht vanaf de begane grond is verdwenen. Ook het uitzicht vanaf 1e verdieping is nagenoeg verdwenen. Vanaf het dakterras is eveneens het uitzicht verminderd. Bovenstaande foto's zijn illustratief.

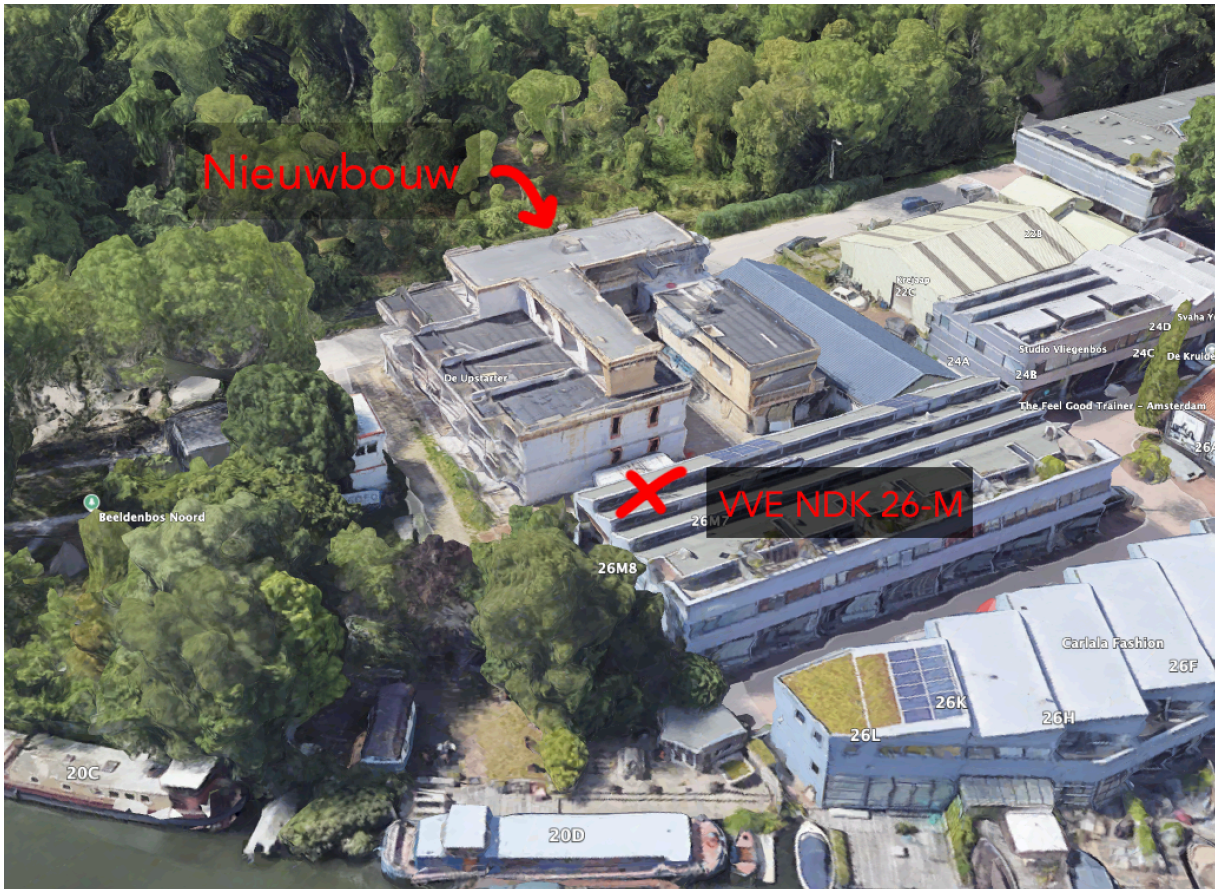


Fig. 6.2 Situering nieuwbouw ten opzichte van bestaande bouw

Dat betekent dat er aangaande het aspect uitzicht sprake is van een forse verslechtering van het planologische regime.

- *Intensivering overlast gevende activiteiten woon- en leefomgeving*

Wanneer nieuwe functies worden toegevoegd, brengt dat vaak nieuwe activiteiten met zich mee in de nabije omgeving. Daarbij kan worden gedacht aan geluid, geur, licht, stof en trillingen. Hierbij mag alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de nieuwe planologische bestemming, waarbij uitgegaan moet worden van normaal gebruik.

Het nieuwe plan leidt ertoe dat, waar voorheen niet kon worden gebouwd dit nu wel kan. Met de realisatie van dit nieuwbouwplan verandert het karakter van de directe woon- en leefomgeving aan die zijde van de panden van aanvragers. Dat betekent dat er een duidelijke intensivering van het gebruik op de gronden van het plangebied kan worden verwacht. Er gaan zich nu permanent mensen ophouden op het direct voor de panden van aanvragers gelegen gebied. Dat geeft een wezenlijke verandering van het karakter van het gebied.
Als gevolg van deze veranderingen ontstaat voor de aanvragers beduidend meer overlast ten gevolge van woon- en leefgeluiden (stemgeluiden, parkerende en vertrekkende auto's et cetera). Dat betekent

dat er aangaande overlast gevende activiteiten in de directe woon- en leefomgeving sprake is van een forse verslechtering van het planologische regime.

Kortom: er is sprake van een aanmerkelijke intensivering van de woon- en leefactiviteiten aan de voorzijde van de panden van aanvragers. Dit heeft een fors negatief effect op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van aanvragers. Ook ten aanzien van dit aspect is er sprake van een aanzienlijke planologische verslechtering.

- *Privacy-aantasting*

Wanneer er ten gevolge van een nieuwe ontwikkeling op de betreffende locatie meer mensen aanwezig kunnen zijn, is het mogelijk dat omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. De mate waarin een inbreuk op de privacy ontstaat, is grotendeels afhankelijk van de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en / of elkaar kunnen horen. De onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen spelen daarin een belangrijke rol.

De komst van het nieuwbouwplan zal onmiskenbaar gevolgen hebben voor de privacy van de aanvragers. Dit verlies aan privacy wordt met name veroorzaakt door de geringe afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. De nabijheid van de nieuwe panden creëert een situatie waarin directe inkijk mogelijk wordt, wat voor de huidige bewoners een gevoel van ongemak en inbreuk op hun persoonlijke leefruimte kan veroorzaken.
De privacy van bewoners is een wezenlijk onderdeel van hun woonplezier en leefkwaliteit. Wanneer deze wordt aangetast door externe factoren, zoals de komst van nieuwbouw, kan dit een aanzienlijke impact hebben op hun woon- en leefomgeving. Het gevoel van persoonlijke ruimte, dat voor veel mensen essentieel is om zich thuis en veilig te voelen in hun eigen woning, wordt hierdoor beperkt.

Dus ook ten aanzien van de privacy is er sprake van een forse planologische verslechtering.

- *Schaduwwerking*

Het woongenot van een woning wordt mede bepaald door daglichttoetreding en bezonning. Wanneer deze worden aangetast, kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering van de omliggende objecten.

Door de korte afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de woningen van aanvragers, in combinatie met de hoogte ervan, zal er sprake zijn van verminderde daglichttoetreding c.q. schaduwwerking. De nieuwbouw zal daglicht en zonlicht beperkend zijn, zowel ter hoogte van de begane grond als de eerste verdieping (op de begane grond het meeste). Dat scheelt fors in dag- en zonlichttoetreding en verwarmingskosten. Dus ook ten aanzien van dit aspect is er sprake van een planologische verslechtering.

- *Situeringswaarde*

Een belangrijke factor bij de beoordeling van planschade is de situeringswaarde. De waarde van een woning wordt voor een groot gedeelte bepaald door het karakter en de kwaliteit van de stedenbouwkundige woonomgeving. Wanneer sprake is van een verdergaande verstening en verdichting van het plangebied, kan dat een waardevermindering van de omliggende objecten tot gevolg hebben.

De ligging van de panden van aanvragers was in zeker opzicht uniek: weliswaar in de stad, echter met enige vrijheid aan de voorzijde van de panden, met zicht op het Vliegenbos. De ligging geeft de gebruikers en bewoners een gevoel van ruimte en rust in zijn woon- en leefomgeving.

Met dit plan worden de woningen van aanvragers als het ware geheel ingebouwd tussen (woon)gebouwen. Dat wordt ervaren als het verliezen van een relatief vrije ligging.

Dat betekent dat er aangaande het aspect situeringswaarde sprake is van een verslechtering van het planologische regime.

Conclusie

Gelet op al het voorgaande moet de conclusie luiden dat met het planologisch mogelijk maken van het nieuwbouwplan sprake is van een planologische verslechtering voor de panden van aanvragers.

6.2 Voorzienbaarheid

Voor alle aanvragers geldt dat zij eigenaar zijn geworden voordat er enige bekendheid is ontstaan over het realiseren van onderhavig nieuwbouwplan. Dat betekent dat het voor hen ook niet voorzienbaar was dat ter plaatse een nieuwe woonwijk zou worden gebouwd. Dit kan hen dan ook niet worden tegengeworpen.

6.3 Normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Wat precies onder ‘normaal maatschappelijk risico’ valt, wordt in de wet niet verder omschreven. In elk geval blijft 2 procent van de waarde van het onroerend goed van de aanvrager voor rekening van die aanvrager (artikel 6.2 lid 2 sub b van de Wet ruimtelijke ordening). Omdat lid 1 van artikel 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening zelfstandige betekenis heeft, bestaat de mogelijkheid dat het bestuursorgaan bepaalt dat een hoger percentage voor rekening van aanvrager blijft.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft reeds uitgesproken dat de vraag of planschade tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met

inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Zie bijvoorbeeld uitspraak van 5 juni 2013 (201208052/1/T1/A2):

"Zoals de Afdeling voorts heeft overwogen (uitspraak van 5 september 2012 in zaak nr. 201113115/1/T1/A2) moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen 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."

De beoordeling van de hoogte van de aftrek op basis van artikel 6.2, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), wordt bepaald aan de hand van de criteria die zijn ontwikkeld in de rechtspraak over planschade. Deze criteria zijn uiteengezet in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 3 november 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:2402).

Bij het beoordelen of de schade onder het normale maatschappelijke risico valt, is het belangrijk om vast te stellen of de betrokken ruimtelijke ontwikkeling kan worden gezien als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Daarbij wordt gekeken of de aanvrager had kunnen voorzien dat deze ontwikkeling in de toekomst zou plaatsvinden, ook al was het nog niet duidelijk in welke omvang, op welke locatie en wanneer dit precies zou gebeuren.

Bij het beoordelen of de ontwikkeling verwacht kon worden, zijn van belang de mate waarin de ontwikkeling past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en past binnen het ruimtelijke beleid dat over een langere periode is gevoerd.

Als de ontwikkeling zowel qua aard als omvang past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving én het ruimtelijk beleid, mag het bestuursorgaan een aftrek van 5% van de waarde van het onroerend goed toepassen. Wanneer slechts gedeeltelijk aan één van deze twee criteria wordt voldaan, wordt doorgaans een aftrek van 4% gehanteerd. Als aan geen van beide criteria volledig wordt voldaan, of als beide slechts gedeeltelijk worden vervuld, wordt een aftrek van 3% toegepast. Ten slotte, als aan slechts één van de criteria gedeeltelijk wordt voldaan of aan beide criteria niet wordt voldaan, geldt meestal een minimale aftrek van 2%, zoals beschreven in artikel 6.2, lid 2 van de Wro.

Aanvragers zijn van oordeel dat het plan juist niet binnen de structuur van de omgeving past. Er wordt nog een leeg stukje 'volgepropt' met bebouwing, terwijl de open ruimten juist zo belangrijk zijn voor een passende overgang richting het Vliegenbos.
Voorts is er voor deze specifieke bebouwing geen specifiek ruimtelijk beleid. Daarom kan niet gesteld worden dat het plan ook past binnen het ruimtelijke beleid dat over een langere periode is gevoerd.

Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling die gedeeltelijk in de lijn der verwachtingen lag. Gelet op de mate waarin wordt voldaan aan de relevante indicatoren zijn aanvragers van oordeel dat het normaal maatschappelijk risico hier maximaal 3% bedraagt.

6.4 Hoogte schade

Schade woningen

a. Wat betreft de planschade van het pand het pand wordt uitgegaan van een bedrag van € 20.000,--;
b. Wat betreft de planschade van het pand het wordt uitgegaan van een bedrag van € 40.000,--;
c. Wat betreft de planschade van het pand het pand wordt uitgegaan van een bedrag van € 30.000,--;

7. Samenvatting en conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat met het verlenen van een omgevingsvergunning voor 7 woonwerkhuizen aan de de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in en rondom de panden aan de en 2 in forse mate wordt aangetast.
De waarde van de panden van aanvragers zal verminderen doordat er, zoals uit het bovenstaande blijkt, sprake is van een forse planologische verslechtering.

Aanvragers zijn van mening dat er sprake is van een zodanige aantasting van zijn woon- en leefgenot, dat dit een waardedalend effect op bovenbedoelde panden heeft welke boven het normaal maatschappelijk risico uitstijgt. Nu de komst van betreffende nieuwbouw voor aanvragers niet voorzienbaar was, wensen zij een tegemoetkoming te ontvangen van de geleden planschade.

Gelet op het al het voorgaande wordt namens aanvragers verzocht om een tegemoetkoming in geleden planschade van:

a. Wat betreft de planschade van het pand het pand € 20.000,--
b. Wat betreft de planschade van het pand het pand : € 40.000,--
c. Wat betreft de planschade van het pand het pand € 20.000,--