

Planschade risicoanalyse

Ten behoeve van de realisatie van een woon- en horecabestemming op het perceel plaatselijk bekend als Gaanderenseweg 381 te Doetinchem.

Opdrachtgever:

De heer J. Gerritsen

Contactpersoon:

Eventus Beheer BV

T.a.v. de heer J. Gerritsen

Zeddamsesweg 4

7044 AL LENGEL

1 Het formeel wettelijk kader planschade

Burgemeester en wethouders kennen 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 o.a.:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan niet zijnde een bepaling inhoudend dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:
 - burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
 - burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken;
 - bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels;
 - burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen;
- b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis;
- c. een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met (o.a.) een bestemmingsplan, een beheersverordening, (...); (...);

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. Een dergelijke aanvraag dient een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming te bevatten. Verder moet een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld onder a, b of c worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak onherroepelijk is geworden. (*Artikel 6.1 jo. 3.6 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)*, alsmede *jo. artikel 2.1 lid 1 onderdeel c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*)

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- b. van schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of van de op de onroerende zaak betrekking hebbende regels (m.a.w. geen forfaitaire benadering van het normale maatschappelijke risico in geval van 'directe' planschade). (*Artikel 6.2 Wro*).

Daarnaast dienen burgemeester en wethouders in voorkomend geval bij hun beslissing op een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, alsmede de mogelijkheden van de betreffende aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken te betrekken. (*Artikel 6.3 Wro*).

In artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening wordt bepaald dat, voor zover schade die op grond van artikel 6.1 tot en met 6.3 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen haar

grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen, dan wel een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met (o.a.) een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.d., burgemeester en wethouders met de verzoeker om de betreffende planologische medewerking kunnen overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. De verzoeker om planologische medewerking waarmee de gemeente een hiervoor bedoelde overeenkomst heeft gesloten, wordt in voorkomend geval dat bij burgemeester en wethouders een aanvraag om tegemoetkoming in planschade wordt ingediend, als belanghebbende bij het besluit van burgemeester en wethouders op die aanvraag om tegemoetkoming in planschade aangemerkt.

2 Opdracht en doelstelling risicoanalyse

Bij e-mail van 9 juni 2016 heeft de heer J. Gerritsen van Eventus Beheer B.V. aan Thorbecke B.V. (hierna: Thorbecke) opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse in verband met de realisatie van een woon- en horecabestemming op het perceel plaatselijk bekend als Gaanderenseweg 381 te Doetinchem.

Opdrachtgever is voornemens om aan de Gaanderenseweg 381 te Doetinchem een woonbestemming en een horecabestemming te realiseren.

Onderstaande afbeelding geeft een feitelijke weergave van de gronden van het plangebied.



Afbeelding 1: Weergave van de te onderzoeken locatie (bron: Google Earth)

2.1 Te beoordelen objecten

In deze analyse worden die objecten betrokken die in de (nabije) omgeving van de voorgestane projectlocatie, plaatselijk bekend als Gaanderenseweg 381 te Doetinchem, zijn gelegen en die uit dien hoofde mogelijk een nadelige invloed van de ontwikkeling kunnen ondervinden.

Binnen deze risicoanalyse worden de volgende omliggende woonobjecten onderzocht.

- de woningen bekend als Bielheimerweg 2 en 2A te Doetinchem.
- de woning bekend als Gaanderenseweg 392 te Doetinchem.

De locatie bevindt zich in een agrarisch gebied met agrarische bedrijven en meerdere burgerwoningen. In de onderhavige analyse worden enkel de meest nabije burgerwoningen betrokken.

Ten aanzien van het noordwestelijk gelegen agrarisch bedrijf wordt het volgende opgemerkt. Bezien dient te worden of als gevolg van de nieuwbouw woning, dit bedrijf in zijn gebruiks- dan wel uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt waardoor schade op voet van artikel 6.1 Wro kan ontstaan. Een zodanige beperking kan zich voordoen indien bijvoorbeeld geen gebruik meer gemaakt kan worden van de milieuruimte die het vigerende bestemmingsplan toestaat. De adviseur is in onderhavig geval niet van mening dat dit agrarisch bedrijf in zijn gebruiks- en exploitatiemogelijkheden door de nieuwbouw woning wordt beperkt. Een mogelijke uitbreiding wordt eerst en vooral al planologisch gezien beperkt door de aanwezigheid van burger- dan wel bedrijfswoningen op een nog kortere afstand dan de nieuwbouw woning. In de jurisprudentie is reeds bepaald dat in soortgelijke situaties niet enkel naar het schadeveroorzakende besluit gekeken dient te worden, doch ook naar de directe omgeving. De beperking van de uitbreidingsmogelijkheden en de mogelijke schade hiervan is dan ook niet het direct gevolg van de voorgestane planologische wijziging (vgl. ABRvS 30 mei 2007, LJN: BA6013). Gelet op het voorgaande zal geen nadeliger situatie ontstaan ten aanzien van de bedrijfsmogelijkheden voor dit perceel. Daarnaast wordt opgemerkt dat de bedrijfswoning op dit perceel buiten de mogelijke invloedssfeer van het plangebied valt (afstand is meer dan 100 meter).

Andere schadegevoelige objecten in de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich niet in directe zichtlijnen tot de locatie, of op zo'n afstand van de locatie dat zij zich in ieder geval buiten de mogelijke invloedssfeer van de voorgestane ontwikkeling bevinden. Mocht er toch voor deze andere objecten planologisch nadeel worden vastgesteld dan kan op voorhand met zekerheid worden gesteld dat het hieruit voor de betreffende woningeigenaren voortvloeiende financiële nadeel (waardevermindering woningen) het wettelijk forfaitair vastgestelde minimale 'normaal maatschappelijk risico' (d.i. een waardevermindering < 2%) in ieder geval niet te boven zal gaan.

2.2 Verantwoording

In deze analyse wordt getracht om op basis van de door opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie inzichtelijk te maken welke eigenaren van omliggende objecten mogelijk ten gevolge van de voorgestane planologische ontwikkeling voor tegemoetkoming (ex artikel 6.1 Wro) in aanmerking komende planschade zullen ondervinden. Hierbij is uitgegaan van de huidige stand van de jurisprudentie ten aanzien van zowel de huidige planschaderegeling ex artikel 6.1-6.7 Wro als, voor zover toepasselijk, de oude regeling ex artikel 49 WRO. Benadrukt wordt dat indien na inwerkingtreding van de betreffende planologische maatregel daadwerkelijk aanvragen om tegemoetkoming in (beweerdelijk) geleden planschade worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie na het horen van belanghebbenden en na aansluitende taxatie tot een ander oordeel kan komen ten aanzien van zowel de mogelijkheid van planschade als de hoogte van eventueel toe te kennen tegemoetkomingen. Voorts kan de besluitvorming door burgemeester en wethouders, en eventueel bezwaar en beroep nog tot

andere uitkomsten leiden. Deze planschaderisicoanalyse dient dan ook als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die direct belanghebbenden als gevolg van het voorgestane nieuwe planologische regime kunnen ondervinden.

2.3 Geraadpleegde stukken

Bij het opstellen van het advies is gebruik gemaakt van de navolgende (door opdrachtgever verkregen) informatie:

- Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" met bijbehorende verbeelding, regels en bijlagen;
- Ruimtelijke onderbouwing 'Gaanderenseweg 381 te Doetinchem';
- Kadastrale informatie projectlocatie e.o.
- Diverse e-mails.

Het vigerende bestemmingsplan is via www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd.

3 Werkwijze

Bij de beoordeling of met de voorgestane planontwikkeling voor één of meer direct belanghebbenden aanspraken op tegemoetkoming in planschade (als bedoeld in artikel 6.1 Wro) kunnen ontstaan, moet worden nagegaan of de onderhavige ontwikkeling voor die belanghebbenden als planologisch nadelig moet worden beschouwd, en zo ja, of dit mogelijkserwijs voor hen tot schade zal leiden. Planschade kan in voorkomend geval bestaan uit vermogensschade (waardevermindering van een onroerende zaak) en/of uit inkomensschade (bijv. verminderde verhuuropbrengsten, of omzetschade van een ter plaatse gevestigde onderneming).

3.1 Vergelijking planologische regimes

Voor de beoordeling of sprake zal zijn van een voor individuele belanghebbende planologisch nadelige wijziging is een vergelijking van de beoogde toekomstige planologische situatie – te weten het voorgenomen bestemmingsplan "Buitengebied 2012, Gaanderenseweg 381" – met het thans geldende planologische regime – te weten het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" – maatgevend.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat bij deze vergelijking van opvolgende planologische regimes in beginsel uitgegaan dient te worden van zgn. 'planmaximalisatie', wat inhoudt dat bij de schadeanalyse (waaronder bijvoorbeeld privacy- en uitzichtbeperking een rol spelen) de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het 'oude' (huidige) planologische regime in relatie tot die van het 'nieuwe' (toekomstige) planologische regime in aanmerking genomen dienen te worden. Slechts onder zeer uitzonderlijke omstandigheden moet van voornoemd uitgangspunt worden afgeweken (zie onder andere: ABRvS d.d.

9 september 2009, zaaknummer 200808830/1/H2, inzake gemeente Castricum en ABRvS d.d. 29 april 2009, zaaknummer 200806687/1/H2, inzake gemeente Hof van Twente). Dergelijke omstandigheden doen zich voor wanneer invulling van de maximale mogelijkheden dermate onwaarschijnlijk is, dat dit met een zekere grenzende waarschijnlijkheid als niet reëel is aan te merken (zie onder andere: ABRvS d.d. 24 augustus 2011, zaaknummer 201100142/1/H2, inzake gemeente Drechterland en ABRvS d.d. 1 februari 2012, zaaknummer 201105541/1/A2, inzake gemeente Hof van Twente). Bij de maximale invulling moet dan ook uitgaan worden van de voor belanghebbenden meest ongunstige invulling, ook als die meest ongunstige invulling niet de meest voor de hand liggende is.

Binnenplanse flexibiliteitsbepalingen (o.a. afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) blijven overigens, zolang niet verwezenlijkt, bij de planvergelijking buiten beschouwing. Dit omdat de bepalingen van o.a. een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan of een planwijziging in gevolge artikel 6.1 lid 2 jo. 3.6 Wro/2.1 lid 1 sub c Wabo in voorkomend geval zelfstandige grondslagen voor (een aanvraag om tegemoetkoming in) planschade vormen (zie onder andere: ABRvS d.d. 17 augustus 2011, zaaknummer 201012871/1/H2, inzake gemeente Horst aan de Maas en ABRvS d.d. 1 augustus 2012, zaaknummer 201108638/1/A2, inzake de gemeente Utrechtse Heuvelrug).

Tot slot mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties géén rol spelen in deze planvergelijking. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld op de functie van afscherpende beplanting zoals heggen, die vanwege het seizoensgebonden groen karakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn op de analyse.

3.2 Beoordeling vergoedbaarheid planologisch nadeel

In eerste aanleg is de vraag aan de orde of de eigenaren van de in deze analyse betrokken objecten als gevolg van de voorgestane ontwikkeling in een planologisch nadeliger positie zullen komen te verkeren, met een waardeverminderend effect op het bij hen in eigendom zijnde onroerend goed of een inkomensachteruitgang tot gevolg. Vervolgens komt alleen die planschade voor tegemoetkoming in aanmerking die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat, en die ook anderszins niet 'redelijkerwijs' voor eigen rekening van aanvragers behoort te blijven. Onder meer de voorzienbaarheid van een wijziging in het planologische regime is bepalend voor de vraag of schade (gedeeltelijk) voor eigen rekening behoort te blijven.

3.2.1 Normaal maatschappelijk risico

De planschaderegeling ex Afdeling 6.1 Wro gaat niet uit van volledige 'vergoeding van planschade', maar spreekt van 'tegemoetkoming in planschade'. Er bestaat op grond van artikel 6.1 e.v. Wro voor belanghebbenden dan ook geen aanspraak op een vergoeding van de gehele ten gevolge van in het artikel genoemde besluiten geleden of te lijden schade. Alleen die schade kan worden vergoed die uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het 'maatschappelijk risico' dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen. Welke schade onder dit normaal maatschappelijk risico moet worden geschaard zal in de rechtspraak nader moeten worden uitgewerkt. De wetgever heeft zich hierover in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel niet uitgelaten.

Omdat het moeilijk is precieze maatstaven of criteria te geven die bestuur en rechter in staat stellen om te bepalen wanneer sprake is van schade die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico, heeft de wetgever er wel voor gekozen in artikel 6.2 Wro een forfaitregeling op te nemen. Deze houdt in dat een vermindering van de waarde van een onroerende zaak of een vermindering van het betrokken inkomen dat niet uitkomt boven 2% van de waarde van die zaak c.q. dat inkomen in ieder geval niet voor vergoeding ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komt. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kunnen burgemeester en wethouders echter besluiten, gesteund door het advies van een onafhankelijke deskundige, dat ook (een deel van de) schade die (dat) het forfaitaire percentage overstijgt als normaal maatschappelijk risico voor rekening van een aanvrager moet blijven.

3.2.2 Voorzienbaarheid

Een benadeelde heeft geen recht op tegemoetkoming in door hem geleden planschade indien deze schade (mede) aan zijn eigen doen of nalaten te wijten is, en voor zover hij door het treffen van redelijke maatregelen deze schade had kunnen voorkomen of beperken. Dit

principe is expliciet opgenomen in artikel 6.3 Wro, maar gold ook al onder de oude planschaderegeling ex artikel 49 WRO, en is bekend als het jurisprudentieleerstuk van 'actieve' en 'passieve risicoaanvaarding' wegens 'voorzienbaarheid'.

Van 'actieve risicoaanvaarding' is sprake wanneer een aanvrager om tegemoetkoming in planschade ten tijde van de aankoop van zijn onroerend goed c.q. vestiging van zijn onderneming wist of had kunnen weten dat een bepaalde voor hem ongunstige planologische ontwikkeling zich zou gaan voordoen. Als criterium hiervoor geldt of er voor een 'redelijk denkend en handelend koper/ondernemer' op het moment van aankoop/bedrijfsvestiging aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor hem in ongunstige zin zou veranderen. Indien een dergelijke aanleiding bestond, wordt de betrokkene geacht het risico van de schade te hebben aanvaard, door ondanks de kans op schade tot aankoop van het onroerend goed en/of bedrijfsvestiging ter plaatse te zijn overgegaan, en komt hij niet in aanmerking voor tegemoetkoming in geleden planschade. Zo is het mogelijk dat een planologische ontwikkeling reeds kon worden afgeleid uit ruimtelijke maatregelen van de gemeente of provincie, zoals bijvoorbeeld een gebiedsvisie, structuurplan, structuurschets of een streekplan. Verder kunnen bij de beoordeling van de voorzienbaarheid van planschade ook omstandigheden gelegen in de omgeving meewegen. Meest relevant voor het aannemen van voorzienbaarheid zijn volgens vaste jurisprudentie echter op schrift gestelde beleidsstukken waaruit de nieuwe planologische ontwikkeling reeds kon blijken. Voorzienbaarheid louter en alleen op grond van de inrichting en de structuur van de omgeving (bijv. aanwezigheid in reeds zwaar verstedelijkt gebied) wordt in de regel dan ook niet geaccepteerd.

'Passieve risicoaanvaarding' kan enkel aan de orde komen wanneer middels een planologische wijziging bouw- en/of gebruiksmogelijkheden voor het eigen perceel van aanvrager(s) om tegemoetkoming in planschade zijn beperkt of in nadelige zin zijn gewijzigd.

4 Planologische vergelijking

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het huidige planologische regime, bestemmingsplan "Buitengebied 2012". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 oktober 2015. Het bestemmingsplan is vervolgens inwerking getreden en onherroepelijk geworden. Dit vigerend bestemmingsplan zal worden vergeleken met het beoogde bestemmingsplan 'Buitengebied 2012, Gaanderenseweg 381'. Vervolgens wordt beschreven welke planologische verslechtingen hieruit voortvloeien en voor welke belendende percelen dit tot mogelijke planschade kan leiden.

Afwijkingsmogelijkheden uit de bestemmingsplannen zijn hierbij buiten beschouwing gelaten, een en ander in lijn met de jurisprudentie.¹

4.1 Te onderzoeken planlocaties

4.1.1 Huidig planologisch regime "Buitengebied 2012"

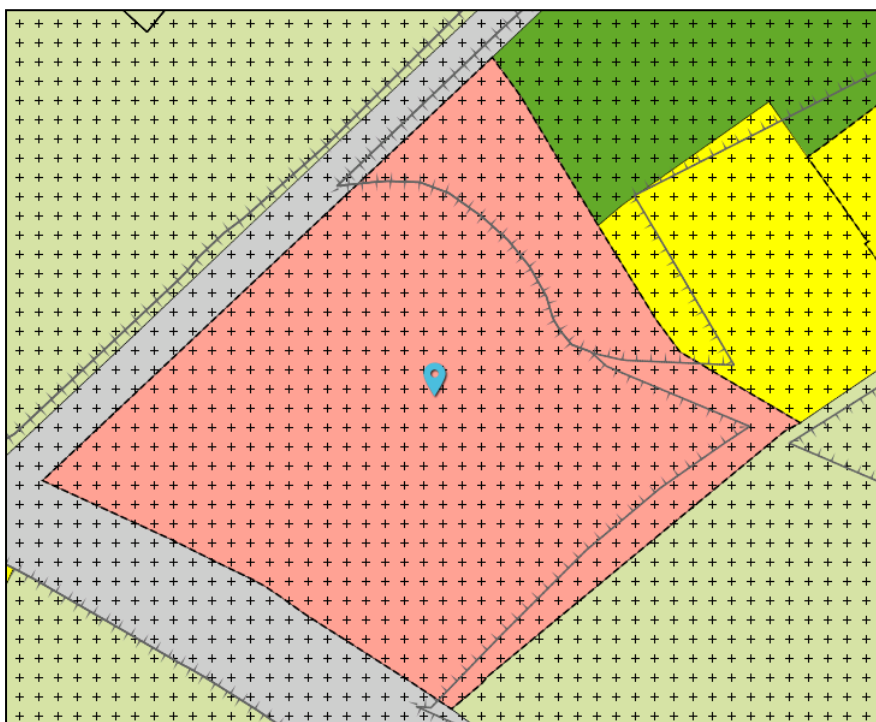
Het plangebied plaatselijk bekend als Gaanderenseweg 381 te Doetinchem is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2012".

Blijkens de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding is het onderhavige perceel bestemd tot 'Detailhandel' met de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – antiek'.

Op het perceel rust tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1'. Voorts komen op het perceel de navolgende (gebieds)aanduidingen voor: 'ehs – ecologische verbinding', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'reliëf', 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'waardevol landschap'.

Hierna is het relevante gedeelte van de verbeelding opgenomen.

¹ ABRvS 28 november 2012, LJN: BR5159 / ABRvS 1 augustus 2012, LJN: BX3316.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Buitengebied 2012"

In het onderstaande zijn de relevante bouw- en gebruiksvoorschriften bij deze bestemming weergegeven.

De bestemming 'Detailhandel' (artikel 9)

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel (met dien verstande dat een supermarkt en perifere detailhandel niet is toegestaan en uitsluitend detailhandel in antiek is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – antiek'), aan de bestemming ondergeschikte dienstverlening en horeca, bedrijfswoning(en), aan huis gebonden beroepen en bedrijven bij de bedrijfswoning, waterpartijen, waterlopen, waterbergingen, waterinfiltratievoorzieningen en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen. Per bestemmingsvlak is maximaal één detailhandelsbedrijf toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt het navolgende. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte, vermeerderd met 10%, tenzij op de plankaart anders is aangegeven. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

Per bedrijf mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat de inhoud, goothoogte en bouwhoogte van een bedrijfswoning maximaal respectievelijk 750 m³, 4,5 meter en 10 meter mogen bedragen.

Ten aanzien van het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning is het volgende bepaald. De gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m² per woning bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd. In afwijking van het vorenstaande mag de gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m² per woning bedragen, als de grondoppervlakte bij een woning meer dan 1 hectare is. Bijbehorende bouwwerken moeten vanaf 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter. Indien wordt aangebouwd aan een woning geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm. De bouwhoogte mag echter de 6 meter niet overschrijden.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet hoger zijn dan 2 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak (maximaal 2,5 meter), 1 reclamemast per bedrijf (maximaal 10 meter), antenedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken (maximaal 12 meter).

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende) bouwwerken, mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan het volgende: het medegebruik is van ondergeschikte betekenis en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin blijft primair; niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfswoning (inclusief bijbehorende bouwwerken) mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep, alleen bedrijven of beroepen aan huis zijn toelaatbaar die behoren tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven zoals deze is opgenomen in bijlage 4 van de planvoorschriften; geen detailhandel mag plaatsvinden (behoudens internetverkoop en een beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van producten die ter plaatse zijn vervaardigd dan wel direct verband houden met het bedrijf of beroep aan huis); een bedrijf mag geen winkeluitstraling hebben en de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep mag óf in de woning met aangebouwde bijbehorende bouwwerken plaats vinden óf in vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woning.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' (artikel 29)

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

Nb. Bij voorbaat kan door de adviseur gesteld worden dat de dubbelbestemming de basis bestemming in beginsel niet beperkt en zodoende in het navolgende buiten beschouwing wordt gelaten. Vorenstaande zou enkel anders kunnen zijn indien de dubbelbestemming een bouwverbod inhouden totdat middels verlening van een binnenplanse flexibiliteitsbepaling alsnog op de gronden mag worden gebouwd dan wel de gronden voor een bepaald gebruik

mogen worden aangewend. Van vorenstaande constructie is in het bestemmingplan echter geen sprake.

Aanduidingsomschrijving 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve de daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor de waterwinning en de bescherming van de kwaliteit van het grondwater. In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' geen kwekerijen zijn toegelaten.

Aanduidingsomschrijving 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van natuurwaarden in aangrenzende voor verzuring gevoelige bos- en natuurgebieden.

Aanduidingsomschrijving 'Waarden'

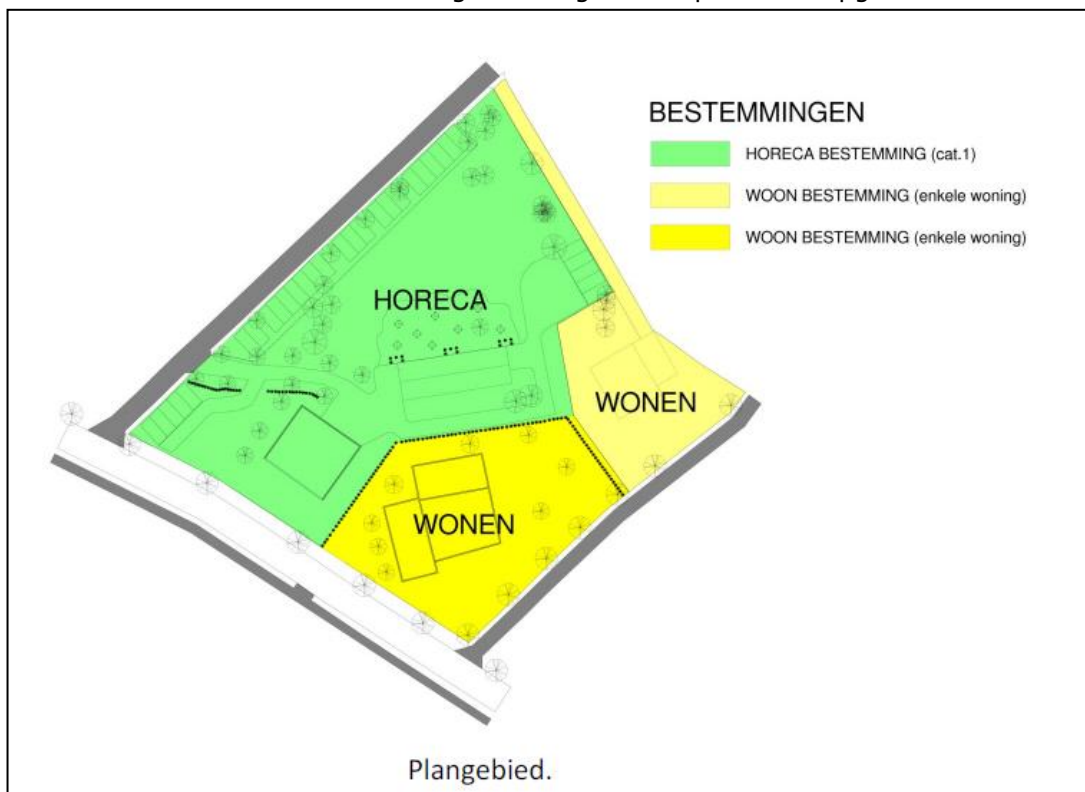
- a. Ter plaatse van de aanduiding 'reliëf' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemmingen, in het bijzonder bestemd voor de instandhouding en versterking van de kenmerkende hoogteverschillen van het landschap.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' zijn de gronden ook bestemd voor bescherming, behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken, en ook het voorkomen van significante effecten op kernkwaliteiten en omgevingscondities die de realisering van de ecologische hoofdstructuur in de weg staan.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' zijn de gronden ook bestemd voor behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap.

4.1.2 Toekomstig planologisch regime

Voor de herontwikkeling van de locatie zal gebruik worden gemaakt van een bestemmingsplan wijziging te weten het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012, Gaanderenseweg 381'.

In de ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat de gronden van het plangebied de bestemming 'Wonen' en 'Horeca categorie-1' zullen verkrijgen.

In het onderstaande is een situeringstekening van de plankaart opgenomen.



Afbeelding 3: Situeringstekening inrichting plangebied

Blijkens de ruimtelijke onderbouwing zal de bestaande monumentale boerderij worden verbouwd tot burgerwoning. Het betreft een renovatie. Er zal geen nieuwe bebouwing worden toegevoegd.

De bestaande schuur zal worden gerestaureerd tot een horecagelegenheid. Er vindt geen uitbreiding plaats van bebouwing. De entree zal gelegen worden aan de Hulleweg.

De bestaande kas zal worden benut als een overdekt terras ten behoeve van de horecagelegenheid. Het terras en overdekt terras is gericht op passanten, wandelaars en fietser.

De nieuwbouw woning wordt gesitueerd aan de Bielheimerweg en wordt ontsloten door de Hulleweg middels een lange natuurlijke oprit. De woning krijgt een inhoud van 750 m³. De woning zal bestaan uit één bouwlaag met kap.

Voor alle planonderdelen zal op eigen terrein worden geparkeerd. In totaal zullen er 21 parkeerplaatsen aan de Hulleweg worden ontsloten en 10 parkeerplaatsen zullen open gesteld worden indien de parkeerplaatsen aan de Hulleweg bezet zijn.

In het onderstaande zijn de meest relevante bouw- en gebruiksvoorschriften bij de bestemmingen weergegeven. Hierbij is aansluiting gezocht bij de bestemming 'Horeca' en 'Wonen' van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'.

De bestemming 'Horeca'

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca, uitsluitend in de vorm van horeca categorie 1, parkeerterrein, in ieder geval ter plaatse van de aanduiding, waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

Op de bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Horeca' worden gebouwd.

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels: de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte, vermeerderd met 10%. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- in afwijking van het bepaalde mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak maximaal 2,5 m bedragen;
- speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
- verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen;
- antennedragers inclusief antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.

De bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van vrijstaande, het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen, aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de woning, tuinen en erven, waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

Op de gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- bij aanwezigheid van een bouwvlak is realisatie van een woning alleen toegestaan binnen dit bouwvlak;
- per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij anders is bepaald of aangeduid;
- de inhoud van een woning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;

- de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen;

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning gelden de navolgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m² per woning bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50 % van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd;
- bijbehorende bouwwerken mogen alleen vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- voor zover sprake is van de aanduiding 'bijgebouwen' binnen het bestemmingsvlak, mogen de bijbehorende bouwwerken alleen binnen het vlak met deze aanduiding worden gerealiseerd.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van
- erf- en terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevel, maximaal 2 m bedragen;
- speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
- verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
- antenedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.

5 Beoordeling schadegevoelige objecten

In deze analyse worden de schadegevoelige objecten betrokken, die in de nabije omgeving van de projectlocatie zijn gelegen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat bij de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, die een mogelijke aanspraak op een tegemoetkoming in planschade met zich meebrengt, in geval het gesteld schadelijgend object een woning (met aan- en toebehoren) betreft onder meer de volgende factoren betrokken dienen te worden:

- *aantasting van het uitzicht;*
- *verminderde dag- en zonlichttoetreding, toegenomen schaduw hinder;*
- *intensivering van de woon- en leefomgeving;*
- *privacy vermindering;*
- *geluid-, licht- en stankhinder;*
- *wijziging verkeerssituatie, toename parkeerhinder;*
- *verminderde ligging c.q. situeringswaarde.*

Opgemerkt wordt nog dat bij de planologische vergelijking uitgegaan dient te worden van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het huidige en het voorgestane planologische regime. De feitelijke situatie op de projectlocatie speelt in de vergelijking dan ook geen rol.

5.1 Algemene vergelijking bouw- en gebruiksmogelijkheden

5.1.1 Huidig planologisch regime

Op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied - 2012" is het perceel Gaanderenseweg 381 te Doetinchem bestemd tot 'Detailhandel' met de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - antiek'. Op het onderhavige perceel rust tevens nog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' alsmede komen de navolgende (gebieds)aanduidingen voor: 'ehs - ecologische verbinding', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', 'reliëf', 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en 'waardevol landschap'. Nu deze dubbelbestemming alsmede de zojuist genoemde aanduidingen blijkens de bijbehorende voorschriften niet beperkend zijn voor de (gebruiks- en bouw)mogelijkheden behorende bij de bestemming 'Detailhandel', zal met de enkele benoeming van de dubbelbestemming en de diverse aanduidingen worden volstaan.

Ingevolge de detailhandelsbestemming in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - antiek' mag het perceel worden aangewend voor detailhandel in antiek met daaraan ondergeschikte dienstverlening en horeca alsmede 1 bedrijfswoning al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf (tot een maximum van 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning inclusief aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen). Blijkens bijlage 4 behorende bij de planvoorschriften wordt onder een aan huis verbonden beroep of bedrijf ook een bed & breakfast of pension verstaan. Ten dienste van deze bestemming is ter plaatse bebouwing toegestaan, echter de oppervlakte van deze bebouwing mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte vermeerderd

met 10%. Ten aanzien van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is bepaald dat deze niet meer mogen bedragen dan de bestaande hoogten. Een bedrijfswoning mag daarentegen geen grotere goot- en bouwhoogte verkrijgen dan respectievelijk 4,5 en 10 meter alsmede de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³. Bij deze bedrijfswoning zijn aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 100 m², 3 meter en 6 meter (tenzij het een aanbouw betreft in welk geval de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van de woning vermeerderd met 30 cm). Ten dienste van de bestemming mogen tenslotte nog andere bouwwerken worden opgericht met een maximale hoogte variërend van 2 tot en met 12 meter (afhankelijk van de aard en de plaatsing van het betreffende bouwwerk).

5.1.2 Toekomstig bestemmingsplan

Ter plaatse wordt het navolgende beoogd. Zowel de bestaande boerderij als schuur worden verbouwd tot respectievelijk een burgerwoning en een horecagelegenheid. De op het perceel aanwezige kas wordt omgezet in een overdekt terras ten behoeve van de horecagelegenheid en daarnaast wordt een terras aangelegd. Voor de goede orde wordt vermeld dat deze activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande bouwmassa. De burgerwoning zal worden ontsloten via de Gaanderenseweg, terwijl de ontsluiting van de horecagelegenheid plaats zal vinden via de Hulleweg. Direct ten noord(west)en van het overdekt terras zullen parkeergelegenheden worden aangelegd. Ten slotte zal het meest noordoostelijke deel van het thans bestaande perceel worden afgesplitst. Op dit gedeelte wordt een vrijstaande burgerwoning met een inhoud van 750 m³ bestaande uit 1 bouwlaag met een kap worden gerealiseerd. De woning zal gesitueerd worden aan de Bielheimerweg en ook via deze weg ontsloten worden.

5.1.3 Schadeanalyse

De invloed van de verschillende schadeveroorzakende factoren op de omliggende objecten is echter sterk afhankelijk van de ligging van het object ten opzichte van het gebied waarop de planwijziging ziet.

Ten aanzien van de woonpercelen Bielheimerweg 2 en 2a te Doetinchem

De percelen Bielheimerweg 2 en 2a te Doetinchem zijn direct ten noordoosten van het plangebied gelegen en grenzen beiden middels de zijdelingse perceelgrens aan het plangebied. Op het meest noordoostelijke deel van het perceel Bielheimerweg 2a bevindt zich een woning. Tussen de woning en het plangebied bevinden zich nog een gebouw c.q. gastenverblijf alsmede een garage. In de zijgevel van de tussenliggende bebouwing bevinden zich geen ramen. Gelet op deze tussenliggende bebouwing lijkt het alsof er vanuit de woning zelf geen direct zicht bestaat op het plangebied.

De woning bekend als Bielheimerweg 2 is ten noordoosten van de zojuist besproken woning gesitueerd. Deze woning ligt deels voor de voorgevelrooilijn van de woning Bielheimerweg 2a. In de zijgevel bevinden zich ramen zodat er vanuit de woning wel zicht bestaat op het

plangebied. Het perceel loopt door achter het perceel Bielheimerweg 2a tot aan het plangebied.

T.a.v. de bebouwingmogelijkheden

Op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied – 2012" is het toegestaan om de bestaande aanwezige oppervlakte aan bebouwing op het onderhavige perceel met 10% te vermeerderen. Thans zijn op het perceel een monumentale boerderij, een schuur en een kas aanwezig. Aangezien de aangeleverde kaarten niet op schaal zijn en de ingetekende bebouwing op het kadastrale uittreksel niet overeen komt met hetgeen er daadwerkelijk staat, is de adviseur niet bekend hoeveel m² exact aan bebouwing ter plaatse aanwezig is. Op grond van het vorenstaande gaat de adviseur dan ook uit van de aanname dat de bebouwing ter plaatse iets zal kunnen toenemen, gelet op de omvang van de boerderij, de schuur en de kas in relatie tot de beoogde nieuwe burgerwoning met bijgebouw. De vraag is echter of de beperkte toename leidt tot een aantasting van het uitzicht. De adviseur acht dit niet aannemelijk, aangezien in deze niet van belang is waar de bestaande bebouwing zich feitelijk bevindt. Immers, planschadetechnisch is het van belang wat maximaal ter plaatse aan bebouwing mag worden opgericht (bijvoorbeeld na sloop van alle feitelijk aanwezige bebouwing). Nu in de planvoorschriften niets nader is bepaald omtrent de plaatsing van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning en andere bouwwerken, de afstanden van deze bebouwing tot perceelgrenzen dan wel dwingend een ontsluiting op een bepaalde straat voorschrijft, gaat de adviseur ervan uit dat het thans mogelijk is om direct ten zuidwesten van de zijdelingse perceelgrens van het perceel Bielheimerweg 2a een bedrijfswoning (met een maximale inhoud en bouwhoogte van 750 m³ en 10 meter) met daarbij behorende bijgebouwen met een maximale gezamenlijke oppervlakte en bouwhoogte van 100 m² en 6 meter op te richten. Ter hoogte de Gaanderenseweg zou een bedrijfsgebouw ten dienste van de detailhandelsbestemming kunnen worden geplaatst. In de nieuwe situatie zal op iets grotere afstand van de zijdelingse perceelgrens van het perceel Bielheimerweg 2a eveneens een woning met een maximale inhoud van 750 m³ en een hoogte (uitgaande van 1 bouwlaag met een kap) van in ieder geval niet meer dan 10 meter worden gerealiseerd.

Op grond van het vorenstaande acht de adviseur een verdergaande aantasting van het uitzicht vanaf de te analyseren percelen dan wel vanuit de zijgevel van de woning Bielheimerweg 2 te Doetinchem dan ook niet aannemelijk. Gelet op deze invulling zou op de eventuele toename van de bebouwing in de nieuwe situatie in het geheel geen zicht meer bestaan.

Nu de bebouwingmogelijkheden ingevolge het nieuwe plan in de directe nabijheid van de te analyseren objecten niet wezenlijk verandert met hetgeen op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied – 2012" planologisch al maximaal mogelijk is, kan er van een verdergaande schaduw hinder naar het oordeel van de adviseur geen sprake zijn.

T.a.v. de gebruiksmogelijkheden

Krachtens het bestemmingsplan "Buitengebied – 2012" mag het perceel Gaanderenseweg 381 worden aangewend voor detailhandel in antiek, daaraan ondergeschikte dienstverlening en detailhandel alsmede wonen in de vorm van 1 bedrijfswoning al dan niet in combinatie met

een aan huis verbonden beroep of bedrijf (waaronder eveneens een pension of een bed & breakfast wordt verstaan). In de nieuwe situatie zal het perceel worden gebruikt ten behoeve van woondoeleinden in de vorm van 2 burgerwoningen en een horeca gelegenheid categorie 1 met bijbehorende voorzieningen (*Onder een horeca categorie 1 bedrijf wordt conform de voorschriften verstaan het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccomodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van een nachtverblijf . Bijvoorbeeld een dagzaak, theehuis, een hotel, pension, restaurant of een snackbar*).

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de detailhandelsbestemming komt te vervallen en de woonfunctie en horecafunctie als gevolg van het nieuwe regime beperkt worden geïntensiveerd. Ten aanzien van de woonfunctie kan worden aangegeven dat in de nieuwe situatie 1 extra woning wordt toegestaan. Daarnaast wordt horeca toegestaan, doch gelet op de oppervlakte van de huidige schuur en kas, zal de omvang van de horecagelegenheid beperkt zijn en zal daardoor geen sprake zijn van een schaalvergroting. Alles overwegende zal het gebruik van het perceel Gaanderenseweg 381 als gevolg van de wijziging niet aanzienlijk intensiveren. Voor zover er al sprake zou zijn van een intensivering, zal het een zeer beperkte intensivering zijn.

Het gegeven dat thans reeds op korte afstand van de te analyseren woningen een bedrijfswoning inclusief bed & breakfast of een pension kan worden opgericht en de gronden voor detailhandel in antiek met ondergeschikte horeca was toegestaan, afgezet tegen de nieuwe perceelindeling, acht de adviseur een verdergaande aantasting van de privacy van de eigenaren van de naastgelegen woningen niet aannemelijk. Aangezien het gebruik van de gronden ter plaatse als gevolg van het nieuwe regime niet aanzienlijk zullen intensiveren, wordt een dusdanige toename van overlast in de vorm van geluid, licht, verkeer of parkeren niet aannemelijk geacht. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat ook op grond van het huidige regime een gedeelte van de kas kan worden ingericht als kleinschalige horecavoorziening en een detailhandelsbestemming voor antiek eveneens de nodige verkeersbewegingen etc. met zich meebrengt.

Tenslotte is de adviseur van oordeel dat een woonbestemming met enige bedrijvigheid in de directe nabijheid van de te analyseren objecten door een redelijk denkend en handelend koper positiever wordt bevonden dan de ligging bij een detailhandelsbestemming.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voor de hiervoor beoordeelde objecten geen sprake is van vergoedbaar planologisch nadeel. Mocht er al enig nadeel worden vastgesteld ten aanzien van mogelijke intensivering van het plangebied, dan kan de adviseur bij voorbaat concluderen dat de toekomstige planologische wijziging, voor zover er al gering nadeel zou worden vastgesteld, dit nadeel niet hoger zal zijn dan de wettelijk verplichte forfaitaire drempel van 2% van de waarde van deze onroerende zaken.

Ten aanzien van het woonperceel Gaanderenseweg 392 te Doetinchem

Deze woning is schuin tegenover het plangebied gelegen ten zuiden van de Gaanderenseweg. De woning is echter met name gericht op de agrarische gronden gelegen tussen de straat Hulleweg en het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf.

T.a.v. de bebouwingsmogelijkheden

Voor deze woning geldt ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden grotendeels hetzelfde als voor de woningen aan de Bielheimerweg 2 en 2a te Doetinchem, doch zal de planologisch meest nadelige invulling van het huidige regime uiteraard een andere zijn.

In ieder geval kan worden aangegeven dat de eigenaar van het te analyseren object krachtens het bestemmingsplan "Buitengebied – 2012" met meer bebouwingsmogelijkheden op kortere afstand van zijn woning en met een minder gunstige indeling kan worden geconfronteerd dan in de nieuwe situatie het geval zal zijn. Daarnaast ligt tussen dit woonperceel en het plangebied een verkeersbestemming waar ook enige bebouwingsmogelijkheden ten dienste van de verkeersbestemming zijn toegestaan, dat het uitzicht op het plangebied planologisch bezien ook deels kan reduceren. De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State heeft bij herhaling geoordeeld dat bij de planologische vergelijking niet alleen rekening moet worden gehouden met de planologische mogelijkheden op gronden waarvan het planologisch regime is gewijzigd. Er moet ook rekening worden gehouden met de planologische mogelijkheden van de gronden gelegen tussen de gronden waarop de planologische mutatie betrekking heeft, en de onroerende zaak ten aanzien waarvan vergoeding van schade wordt verzocht. Dit is vooral van belang in zichtschaad kwesties (uitzicht vanuit, of zicht op). *(Bij de beoordeling van de planologische situatie dient volgens de jurisprudentie niet alleen gekeken te worden naar de maximale planologische mogelijkheden van het plangebied, maar ook naar de gronden buiten het plangebied (ABRvS 07-03-2007 inzake gemeente Coevorden (LJN:BA0097))*. De adviseur kan dan ook op voorhand vaststellen dat er geen sprake kan zijn van nadeel door verlies van uitzicht en schaduwhinder of verminderde zonlichttoetreding.

T.a.v. de gebruiksmogelijkheden

Ook ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden geldt hier per saldo hetzelfde als hiervoor weergegeven bij de analyse van de woningen Bielheimerweg 2 en 2a.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat er voor het woonperceel Gaanderenseweg 392 te Doetinchem geen sprake is van vergoedbaar planologisch nadeel. Mocht er al enig nadeel worden vastgesteld ten aanzien van mogelijke intensivering van het plangebied, dan kan de adviseur bij voorbaat concluderen dat de toekomstige planologische wijziging, voor zover er al gering nadeel zou worden vastgesteld, dit nadeel niet hoger zal zijn dan de wettelijk verplichte forfaitaire drempel van 2% van de waarde van deze onroerende zaak.

6 Beoordeling voorzienbaarheid

Naast de planologisch vergelijking dient tevens beoordeeld te worden of schade geheel of gedeeltelijk voor vergoeding ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komt, of dat de schade wegens voorzienbaarheid geheel of gedeeltelijk voor eigen rekening en risico van de eigenaren van de onroerende zaken dient te blijven.

Nu in de uitgevoerde planvergelijking voor geen van de beoordeelde objecten zodanig planologisch nadeel is vastgesteld, dat dit voor de eigenaren daarvan kan leiden tot mogelijk voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komende planschade, komt de adviseur niet toe aan de beoordeling van de voorzienbaarheid van de voorgestane ontwikkeling.

7 Waardering van de planschaderisico's

In Hoofdstuk 5 heeft een uiteenzetting plaatsgevonden van de planologische vergelijking voor de omliggende objecten rondom de planlocatie. Uit deze schadeanalyse komt naar voren dat de adviseur van oordeel is dat de planologische ontwikkeling niet kan leiden tot een planologisch nadeel dat voor een tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Een taxatie en waardering van de planschaderisico's kan derhalve dan ook naar het oordeel van de adviseur achterwege worden gelaten.

8 Advies

Het voorgaande overwegende wordt de kans op verwezenlijking van voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komende planschade, als gevolg van de beoogde planologische wijziging zoals in de onderhavige risicoanalyse beoordeeld, **nihil** geacht.

Dit houdt in dat voor zover de voorgestane planologische wijziging voor de eigenaren van de in deze risicoanalyse betrokken objecten al als planologisch enigszins nadelig kan worden beschouwd, het hieruit voor hen voortvloeiende financiële nadeel, het wettelijk forfaitair minimale 'normaal maatschappelijk risico' (d.i. een waardevermindering < 2%) in ieder geval niet te boven zal gaan.

Nb. De adviseur gaat in deze risicoanalyse uit van een zogenaamd worst case scenario. Bij twijfel zijn objecten wel meegenomen in de schadebeoordeling.

Zwolle, 28 juni 2016

Namens Thorbecke B.V.,

Mevrouw mr. L.A. Vos, *senior jurist*
De heer mr. P. Scharenborg, *jurist*
De heer E.J. den Boef, *register taxateur*

Namens deze,



mr. L.A. Vos