

# Risicoanalyse planschade

## Spijkvoorderenk te Deventer

projectnr. 201328  
revisie 02  
1 maart 2010

### Opdrachtgever

De gemeente Deventer  
Postbus 5000  
7400 GC DEVENTER

datum vrijgave  
1 maart 2010

beschrijving revisie 02  
definitief rapport

goedkeuring  
E. Sneep

vrijgave  
J.A. Zijlstra

	<b>Inhoud</b>	<b>Blz.</b>
1	Opdracht	2
2	Deskundigen	2
3	Overleg	2
4	Opname ter plaatse	2
5	Overgelegde documenten	2
6	Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade	2
7	Locatie	5
8	Het vigerende planologische regime	6
9	Het nieuwe planologische regime	8
10	Planologische vergelijking	11
11	Voorzienbaarheid	14
12	Eindoordeel	15

## 1 Opdracht

Opdrachtgever heeft Oranjewoud verzocht een risicoanalyse planschade op te stellen in verband met het realiseren van de laatste wijk binnen het globale bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996". Het gaat om het gebied tussen de Oerdijk, Nieuwedijk/Vijfhoeksweg, Leonard Springerlaan en de Johannes Bosboomstraat te Deventer. Dit gebied heet Spijkvoorderenk.

## 2 Deskundigen

Als deskundigen zijn opgetreden de heer J.A. Zijlstra en mevrouw mr. E. Sneep, beiden als adviseur op het gebied van planschade werkzaam bij Oranjewoud Vastgoed, Economie & Legal.

## 3 Overleg

Op 21 september 2009 heeft overleg plaatsgevonden met mevrouw Van Neck-Kliest en de heer Hamming van de gemeente Deventer.

## 4 Opname ter plaatse

Op 22 oktober 2009 heeft deskundige de betreffende locatie en de nabije omgeving bezichtigd.

## 5 Overgelegde documenten

Ten behoeve van het opstellen van de risico-inventarisatie planschade zijn de navolgende stukken als uitgangspunt genomen:

- kopie bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996";
- kopie concept bestemmingsplan "Spijkvoorderenk", d.d. 24 september 2009;
- concept Voorlopig Ontwerp, Deventer - Spijkvoorderenk, d.d. 15 mei 2009.

## 6 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening luidt als volgt:

1. 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 een in het tweede lid genoemde oorzaak, 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.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
- b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
- c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
- d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, 3.40, 3.41 of 3.42;
- e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
- f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voorzover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b, dan wel artikel 44, eerste lid, onder f of g van de Woningwet;
- g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Voor een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag om tegemoetkoming van de schade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden.

Onder de Wet ruimtelijke ordening vormen - anders dan onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening - uitwerkingsplannen en binnenplanse vrijstellingen of ontheffingen een zelfstandige grondslag voor planschade. De wet volgend dient er dan ook van uit te worden gegaan dat - ten aanzien van indirecte schade - de in het moederplan opgenomen uitwerkings-, vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden, voorzover daaraan nog geen toepassing was gegeven, bij de maximale invulling van het vigerende regime buiten beschouwing dienen te worden gelaten. In de praktijk is echter gebleken dat deze benadering gevolgen heeft, die contrasteren met de bedoeling van de wetgever om het aantal planschadeaanvragen en de hoogte van de planschadebedragen te beperken.

Inmiddels is desgevraagd door het Ministerie van VROM aan ons aangegeven dat de Minister van VROM het voornemen heeft om het parlement voor te stellen de Wet ruimtelijke ordening op dit punt aan te passen, waarbij teruggaan naar de systematiek van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening als meest voor de hand liggende optie wordt beschouwd. Dit zou betekenen dat uitwerkingsplannen, binnenplanse vrijstellingen of ontheffingen niet meer zelfstandig voor schadevergoeding in aanmerking kunnen komen en dat de mogelijkheden daartoe als onderdeel van de maximale invulling van de ruimtelijke plannen bij de planologische vergelijking betrokken dienen te worden.

Op het moment van schrijven van deze risicoanalyse is de bedoelde wetswijziging echter nog niet meer dan een ambtelijk voornemen. In overleg met de gemeente Deventer is daarom besloten niet te anticiperen op deze mogelijke wetswijziging maar te werken volgens de huidige stand van de wetgeving. De in het moederplan opgenomen uitwerkings-, vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden worden, voorzover daaraan nog geen toepassing is gegeven, daarom in deze risicoanalyse - ten aanzien van indirecte schade - niet bij de maximale invulling van het vigerende regime betrokken.

Indien een aanvrager door het nieuwe planologische regime in een planologisch nadeliger positie is gebracht, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in planschade. Daarvoor zal het desbetreffende object dienen te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de planologische mutatie in werking is getreden.

Omdat bij een risicoanalyse planschade de peildatum nog niet vaststaat, gaan wij uit van datum opname. Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld. Dit wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van aanvrager. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel. Voor de vaststelling van de omvang van inkomensschade wordt veelal aangesloten bij berekeningsmethoden die in het onteigeningsrecht gebruikelijk zijn.

Ingevolge artikel 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening dient vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van aanvrager dient te blijven. Daarbij dienen burgemeester en wethouders in ieder geval te betrekken de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, maar ook de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Ingevolge artikel 6.1 dient daarnaast beoordeeld te worden of de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie). In het kader van een risicoanalyse planschade worden de zojuist genoemde omstandigheden niet nader onderzocht, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. Dit betekent dat eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door ontwikkelingen die plaatsvinden op onroerende zaken die in de nabijheid van hun percelen gelegen zijn, de schade slechts vergoed krijgen als (en voor zover) de schade meer bedraagt dan 2% van de waarde van hun onroerende zaak c.q. hun inkomen voorafgaand aan de planologische wijziging. In gevallen dat het schadeveroorzakende besluit betrekking heeft op het eigen perceel, kan wel sprake zijn van volledige schadevergoeding. In deze rapportage zullen wij het 2% forfait reeds doorberekenen in onze indicatie van de tegemoetkoming planschade.

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving en deze indicatie tot uitdrukking wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in planschade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade.

## 7 Locatie

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de wijk Vijfhoek in de gemeente Deventer en kan omschreven worden als de laatste taartpunt van de wijk die nog ingevuld moet worden. Het gebied wordt begrensd door de Oerdijk, de Johannes Bosboomstraat, de Leonard Springerlaan, de Vijfhoeksweg en de Nieuwedijk. In het gebied bevindt zich in de huidige feitelijke situatie veel grasland, bomen en een vijftal percelen met bebouwing. Aan de noordzijde van het projectgebied is eenzelfde beeld te zien met veel grasland met her en der bos en bebouwing.

Aan de west-, zuid- en oostkant grenst het projectgebied aan de relatief nieuwe wijk De Vijfhoek. Het projectgebied maakt onderdeel uit van deze wijk. De ontwikkeling en planvorming van de wijk, waaronder het projectgebied, is gebaseerd op een door de raad van Deventer in 1995 vastgestelde structuurschets. Het realiseren van woningbouw in het projectgebied zal de laatste fase van deze ontwikkeling zijn.

Onderstaande (lucht-)foto geeft een impressie van het projectgebied en zijn omgeving.



Afbeelding 1: Luchtfoto van het projectgebied (Bron: Google Maps 2009).



Afbeelding 2 en afbeelding 3: respectievelijk het noodgebouw van een school in het zuidwesten van het projectgebied en het projectgebied gezien vanuit het westen.



Afbeelding 4 en afbeelding 5: respectievelijk de woningen ten westen en ten oosten van het projectgebied.

## 8 Het vigerende planologische regime

### *Bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996"*

Bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" is vastgesteld op 23 april 1996 en vervolgens door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 21 juni 1996. Het onderhavige projectgebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming "Woondoeleinden, uit te werken bestemming ex artikel 11 WRO". De gronden zijn bestemd voor woningen, bijzondere woonvormen en woonwagenstandplaatsen, tuinen en erven, onderwijsvoorzieningen, detailhandel, (zelfstandige) kantoren, horeca, praktijkruimtes, kleinschalige bedrijven, medische voorzieningen, sportvoorzieningen, religieuze voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water en nutsvoorzieningen, alles met bijbehorende bebouwing (zie artikel 4 van de planvoorschriften).

Het bestemmingsplan is opgedeeld in deelgebieden. Het projectgebied valt deels in deelgebied III, de westkant van het projectgebied, en bestrijkt heel deelgebied IV, de oostkant van het projectgebied. Deelgebied III kent geen overkoepelend stedenbouwkundig of duurzaamheidsthema. De samenhang binnen het deelgebied zal worden bereikt door het realiseren van groen-tuinstedelijk woonmilieu, waarbij door middel van toegevoegde stedenbouwkundige en/of duurzaamheidsthema's de differentiatie in woonmilieus moet worden versterkt. Deelgebied IV dient, onder meer vanwege de ligging in het plangebied, de bereikbaarheid en de aanwezige landschappelijke elementen, een relatief lage bebouwingsdichtheid met voornamelijk vrijstaande woningen te krijgen. Er dient sprake te zijn van een groen woonmilieu.

Op de plankaart (het hele bestemmingsplangebied) zijn enkele structurelementen aangegeven. Zo dienen bestaande groenelementen te blijven bestaan (dit zijn globaal gezien de huidige bomen in het gebied). Daarnaast is er een langzaamverkeerroute geprojecteerd op de kaart. Ook de bestaande wegen, de Nieuwedijk en de Vijfhoeksweg, dienen gehandhaafd te blijven. De ligging van geprojecteerde structurelementen mag maximaal 50 m verschuiven.

### Bestaande te handhaven wegen

Over de bestaande te handhaven wegen zegt artikel 4.2.3 lid a van de planvoorschriften het volgende. "De in het plangebied aanwezige wegen, bestaande uit een gedeelte van de Gooikersdijk en de Vijfhoeksweg (*alleen deze laatste is voor het projectgebied van belang*) worden (nagenoeg) gehandhaafd. Dit geldt ook voor de langs deze

wegenstructuur aanwezige boombeplanting. Deze bestaande wegen zullen primair gaan functioneren als langzaam verkeerroute".

Bestaande te handhaven groenelementen

Artikel 4.2.3. lid b vermeldt: "Een aantal reeds in het plangebied Vijfhoek Noord-West aanwezige landschappelijke elementen zal fungeren als basis van de stedenbouwkundige structuur van het woongebied. Als belangrijkste kunnen genoemd worden:

- laanbeplantingen langs bestaande wegen;
- op de plankaart (in projectgebied) aangeduide bosjes en houtwallen tussen Vijfhoeksweg en Oerdijk;
- solitaire bomen.

Inpassing en versterking van de bestaande groenstructuur is een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het woongebied in het plangebied".

Geprojecteerde langzaam verkeerroute (artikel 4.2.3. lid c)

"Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven geprojecteerde langzaam verkeerroute wordt een verkeerroute ten behoeve van langzaam verkeer gerealiseerd. Deze langzaam verkeerroute zal een verbinding vormen tussen de Vijfhoeksweg en de Oerdijk". De geprojecteerde langzaam verkeerroute ligt ongeveer op de grens, ter hoogte van de Johannes Bosboomstraat.

Overige bepalingen

De functies detailhandel en horeca kunnen niet in het projectgebied gevestigd worden. Deze dienen in alle gevallen in het Centrumgebied te worden gevestigd. Zelfstandige kantoorvestigingen, onderwijsvoorzieningen alsmede medische en sociaal-culturele voorzieningen dienen voor 75% van de voorzieningenbehoefte van het plangebied binnen het Centrumgebied te worden gerealiseerd. Het gezamenlijke brutovloeroppervlak van de vestigingen van genoemde zelfstandige kantoren mag niet meer dan 3.000 m<sup>2</sup> bedragen. Het bruto vloeroppervlak per vestiging mag in het projectgebied maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen. De zelfstandige kantoorvestigingen moeten worden gesitueerd aan, of direct bereikbaar zijn vanaf de wijkontsluitingsweg of een buurtontsluitingsweg.

Binnen de grenzen van bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" zullen maximaal 2.700 woningen worden gerealiseerd, gedifferentieerd naar de categorieën rijenbouw, gestapeld, 2- en 3-onder-één-kap en vrijstaand. Het maximum aantal bouwlagen bedraagt zowel voor niet-gestapelde woningen als voor gestapelde woningen vier. Bij iedere woning is een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf toegestaan, mits er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, waaronder dat de ten behoeve van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de totale beschikbare vloeroppervlakte van de woning. Binnen de woongebieden dient ruimte te worden gereserveerd voor groenvoorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en trapveldjes.

In het plangebied mogen maximaal 5 locaties voor woonwagens met elk maximaal 6 standplaatsen worden opgenomen. Er mogen in totaal maximaal 27 woonwagenstandplaatsen gerealiseerd worden.



## 9 Het nieuwe planologische regime

### *Bestemmingsplan "Spijkvoorderenk"*

Op het concept van de bestemmingsplankaart zijn de bestemmingen die de gemeente wil gaan realiseren in het projectgebied aangeduid. Het projectgebied is op te delen in twee delen. Aan de westkant van het projectgebied zullen de gronden als "Wonen" samen met "Verkeer-Verblijfsgebied", "Maatschappelijk" en op kleinere schaal "Groen" worden bestemd. Op de oostelijke zijde van het projectgebied zullen de gronden de bestemmingen "Woongebied" met "Verkeer-Verblijfsruimte" en "Groen" krijgen en zal een klein deel bestemd worden voor "Wonen-Zorgwoning". Dit is op de onderstaande concept plankaart te zien.



Afbeelding 6: concept bestemmingsplankaart Spijkvoorderenk

### Wonen

De bestemming Wonen bestaat uit Wonen-1, Wonen-2, Wonen-gestapeld en Wonen-Zorgwoning.

### *Wonen-1*

In het westelijke gedeelte van het projectgebied komt de bestemming Wonen-1 voor. Hiervoor geldt dat deze gronden zijn bestemd voor het wonen in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf, zorgwoningen (alleen met ontheffing) en de daarbij behorende tuinen en erven, paden en groenvoorzieningen.

Op deze bestemmingsvlakken mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming komen. Het bebouwingspercentage mag niet meer dan 60% bedragen.

De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:	
bouwpercelen oppervlakte < 500 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
bouwpercelen oppervlakte > 500 en < 1.000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
bouwpercelen oppervlakte > 1.000 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>

Tabel 1: toegestane oppervlakte

Daarnaast geldt dat hoofdgebouwen alleen in het bouwvlak mogen worden gebouwd. De voorgevel dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd. De goothoogte is voor alle woningen maximaal 6 m. De nokhoogte bedraagt maximaal 8 m, behalve voor het bestemmingsvlak wat het meest zuidelijk is gelegen. Daar bedraagt de maximale nokhoogte 10,5 m. Zowel de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' komen voor in dit gedeelte van het projectgebied. Het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste twee hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen. Daarnaast zijn aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Het college kan ontheffing verlenen voor ondergeschikte bouwdelen (zoals erkers).

#### *Wonen-2*

In het oostelijke gedeelte van het projectgebied komen twee bestemmingsvlakken voor met deze bestemming. Het betreffen twee reeds bestaande locaties. De gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij horende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en verhardingen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan en het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40%.

De oppervlakte, goothoogte en hoogte zijn gelijk aan de oppervlakte, goothoogte en hoogte welke aanwezig zijn ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan. Met ontheffing kan dit vergroot worden. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m en voor de gebouwen is een kap verplicht met een dakhelling van tenminste 12° en ten hoogte 50°. Daarnaast zijn, onder voorwaarden, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

#### *Wonen - gestapeld*

Het betreft een klein bestemmingsvlak in het zuidwesten van het projectgebied. Woongebouwen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis en zorgwoningen, met de daarbij behorende groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen en verkeersvoorzieningen in de vorm van voet- en/of rijwielpaden, inritten en parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen zijn op deze gronden toegestaan. Alleen gebouwen ten dienste van de bestemming zijn toegestaan en wel binnen het bouwvlak. De bouwhoogte bedraagt voor het grootste gedeelte 6 m en een klein gedeelte 9 m. Er mogen 7 wooneenheden komen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan als deze niet meer dan 2 m hoog zijn binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m (met ontheffing 2 m).

#### *Wonen-Zorgwoning*

Deze gronden zijn bestemd voor zorgwoningen met de daarbij behorende groenvoorzieningen in de vorm van gemeenschappelijke tuinen, plantsoenen, groenstroken, water en speelvoorzieningen, verkeersvoorzieningen in de vorm van voet- en/of rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen. Ook hier mogen uitsluitend bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming worden gebouwd. Het

bebouwingspercentage bedraagt 70%. De goot- en nokhoogte zijn nog niet bekend. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toestaan als deze niet meer dan 2 m hoog zijn binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m (met ontheffing 2 m).

In totaal komen er ongeveer 375 tot 400 woningen in het projectgebied.

#### Verkeer-Verblijfsgebied

Deze gronden zijn bestemd voor woonstraten, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), voet- en rijwielpaden, kunstwerken, groen- en speelvoorzieningen (waaronder JOP), parkeer- en nutsvoorzieningen (alleen met ontheffing), watergangen en andere waterpartijen, bruggen, duikers en faunapassages.

Op deze bestemmingsvlakken mogen gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen gebouwd worden tot een hoogte van niet meer dan 4 m en een oppervlakte per gebouw van maximaal 15 m<sup>2</sup>. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een hoogste bouwhoogte van maximaal 8 m.

#### Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve, (sociaal)medische, sociaal-culturele, sport en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, voor- en naschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en de daarbij behorende groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen, verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen. Twee percelen binnen het plangebied krijgen de bestemming "Maatschappelijk". Het ene perceel ligt centraal aan de zuidkant van het gebied, grenzend aan de Leonard Springerlaan. Voor dit perceel geldt een maximaal bebouwingspercentage van 40 %. Het andere perceel is gelegen in de zuidwesthoek van het gebied, op de hoek van de Willem Witsenstraat, de Vincent van Goghstraat en de Johannes Bosboomstraat. Hier geldt een maximaal bebouwingspercentage van 60%.

Het bestemmingsvlak met de bestemming Maatschappelijk-voorlopig bevindt zich in de (zuid)westhoek van het plangebied. Het mag tot 60% bebouwd worden met een goothoogte van 9 m en een nokhoogte van 14 m. Hierbij is tevens aangegeven dat er maximaal 32 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Deze grond is alleen bestemd voor educatieve en sportvoorzieningen, voor- en naschoolse opvang, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en de daarbij behorende groen- en verkeersvoorzieningen (in de vorm zoals hierboven beschreven). Aangegeven is dat deze bestemming wordt afgestemd met het afgegeven projectbesluit en om die reden dus positief bestemd wordt.

Daarnaast mogen er ook bouwwerken (geen gebouwen zijnde) onder voorwaarden worden gebouwd, waarbij het hoogste bouwwerk maximaal 8 m kan worden.

#### Groen

Deze gronden zijn, op grond van artikel 2 van de planvoorschriften, bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet- en rijwielpaden, verhardingen, parkeervoorzieningen (alleen met ontheffing), speelvoorzieningen (waaronder ook de mogelijkheid voor een JOP), waterlopen en -partijen (en daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiing), nutsvoorzieningen (alleen met ontheffing), het beheer, herstel en instandhouding van de monumentale houtwal en ontsluiting.

Op deze gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De gebouwen mogen niet meer dan 4 m hoog worden en de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen. Bouwwerken (geen gebouwen zijnde) zijn, onder voorwaarden, toegestaan. De hoogste bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 8 m.

Voor de groen-monumentale houtwal in het zuiden van het projectgebied geldt een aanlegvergunningplicht.

Het meest oostelijke deel van het projectgebied is bestemd voor Groen - Landelijk groen. Hiervoor geldt dat deze zijn bestemd voor weiland, groenvoorziening, bermen en beplanting, voet- en rijwielpaden en verhardingen. Hierop mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een hoogte van 2 m.

#### Woongebied

Dit gedeelte ligt in het oosten van het projectgebied. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf en de daarbij behorende tuinen en erven. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming. Het gaat om vrijstaande woningen die op een grote kavel staan, althans, niet kleiner dan 350 m<sup>2</sup>. De goothoogte bedraagt maximaal 4 m en de nokhoogte maximaal 11 m. In totaal komen er ongeveer 95 woningen. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 40% bedragen.

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn, onder voorwaarden, toegestaan.

Daarnaast geldt er in het oosten van het projectgebied nog de dubbelbestemming "Waarde - archeologisch verwachtingsgebied". Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Er geldt een aanlegvergunningensysteem. Tot slot geldt er een algemene ontheffingsregel dat het college ontheffing kan verlenen voor afwijkingen van maten, afmetingen en percentages tot 10%.

## 10 Planologische vergelijking

Van belang voor de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, is te bezien in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het vigerende planologische regime. Daarvoor is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op basis van het vigerende planologische regime maximaal is toegestaan. In het hiernavolgende zal worden bezien of en zo ja, in hoeverre, deze afwijkingen de planologische positie van betrokken objecten kunnen beïnvloeden.

Volgens bestendige jurisprudentie kunnen de als gevolg van een planologische ontwikkeling optredende voordelen, de nadelen geheel of gedeeltelijk compenseren. Aldus zal bezien moeten worden in hoeverre betrokken objecten per saldo in een planologisch nadeliger positie zullen worden gebracht. Een en ander hangt uiteraard sterk samen met de manier waarop de op te richten bebouwing ter plaatse zal worden uitgevoerd en voorts met de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande objecten.

Wanneer de conclusie luidt dat in beginsel sprake is van een planologische verslechtering, zal voor de verschillende objecten die binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling zijn gesitueerd worden aangegeven wat de te verwachten planschade zou kunnen zijn.

Zoals in hoofdstuk 6 is beschreven worden de in het moederplan opgenomen uitwerkingen, vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden, voorzover daaraan nog geen toepassing is gegeven, in deze risicoanalyse niet bij de maximale invulling van het vigerende regime betrokken.

We richten ons eerst op de zogenaamde indirecte schade, dit is schade die optreedt als gevolg van planologische wijzigingen van omliggende percelen. Wij maken daarbij onderscheid tussen de gebruiks- en de bouwmogelijkheden. Daarna wijden wij enkele passages aan de directe schade, dit is schade als gevolg van planologische mutaties op het eigen perceel.



Afbeelding 7: in de analyse betrokken objecten.

#### Indirecte schade

##### Gebruiksmogelijkheden

Onder het vigerende planologische regime zijn de gronden bestemd voor gebruik voor woningen, bijzondere woonvormen en woonwagenstandplaatsen, tuinen en erven, onderwijsvoorzieningen, (zelfstandige) kantoren, praktijkruimtes, kleinschalige bedrijven, medische voorzieningen, sportvoorzieningen, religieuze voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water en nutsvoorzieningen. Echter, het betreft een uit te werken bestemming waarvan, zoals eerder opgemerkt, de uitwerking niet in de maximale invulling mag worden betrokken. Slechts de nu bestaande gebruiksmogelijkheden zijn van belang. Vanwege het in de bestemming opgenomen bouwverbod zijn de gebruiksmogelijkheden van de gronden van het plangebied momenteel zeer beperkt. In

theorie kunnen de gronden al voor woondoeleinden worden gebruikt maar gezien het bouwverbod kan dit gebruik feitelijk niet veel inhouden.

Het nieuwe planologische regime zal een gebruik voor wonen (een gedeelte met zorg), verkeer-verblijfsgebied, maatschappelijk en groen mogelijk maken. Het betreft alleen gebruiksmogelijkheden die onder het vigerende regime al zijn beoogd maar nog niet realiseerbaar zijn.

Gezien het voorgaande kan geconstateerd worden dat er wel degelijk sprake kan zijn van een planologisch nadelige ontwikkeling voor zover het de nieuwe gebruiksmogelijkheden betreft. Te denken valt bijvoorbeeld aan hindervormen als privacyverlies, een toename van geluidhinder en verkeershinder.

#### *Bouwmogelijkheden*

Op grond van het vigerende regime geldt een nog uit te werken bestemming waarbij weinig specifieke zaken zijn opgenomen. Wel wordt er duidelijk aangegeven dat er in het totale plangebied van bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" 2.700 woningen kunnen komen en dat deze gebouwen maximaal vier bouwlagen hoog mogen worden.

Er geldt zoals gezegd echter een bouwverbod als gevolg waarvan bouwen nu niet tot de mogelijkheden behoort. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de bebouwingmogelijkheden concreet.

Concluderend kunnen we stellen dat het nieuwe bestemmingsplan "Spijvoorderenk" tot een planologisch nadeliger situatie voor omwonenden zal leiden ten aanzien van de bouwmogelijkheden.

#### *Directe schade*

De gronden binnen het plangebied zijn zover wij nu kunnen nagaan in eigendom bij de gemeente Deventer en bij diverse particulieren. Een aantal van de particulieren hebben een koopovereenkomst gesloten met MEGA Vastgoed, globaal inhoudende dat de grond wordt overgedragen op het moment dat de woonbestemming van kracht wordt.

Van directe schade is in deze situatie in het geheel geen sprake. Alle binnen het plangebied gelegen percelen hebben immers de bestemming "Woondoeleinden, uit te werken bestemming ex artikel 11 WRO". Welke vorm de uitwerking zal krijgen is niet exact vastgelegd. Betrokkenen konden en kunnen dan ook geen zekerheden ontlenen aan de vigerende bestemming. Het zou bijvoorbeeld heel goed mogelijk kunnen zijn dat een betreffend perceel in de uitwerking een groenbestemming zou krijgen.

Nu blijkt dit in het nu voorliggende concept van het bestemmingsplan "Spijvoorderenk" niet het geval te zijn. De percelen in eigendom bij private partijen hebben (voor het grootste deel) allen een bepaalde woonbestemming gekregen. Ofwel een op maat gesneden woonbestemming, ofwel een woonbestemming ten behoeve van de toekomstige woonwijk. In beide gevallen is er geen sprake van planologisch nadeel.

Voor de twee bedrijven welke in het gebied aanwezig zijn waarvan de gronden niet door de gemeente of MEGA vastgoed zijn aangekocht, zijn twee aanvullende opmerkingen op zijn plaats. Het betreft het loonwerkersbedrijf/handel in landbouwmachines aan de Oerdijk 114a en de paardenhouderij/manege aan de Oerdijk 112c. In de eerste plaats zijn beide bedrijven al middels het vigerende bestemmingsplan wegbestemd. In die zin brengt het nieuwe bestemmingsplan geen verandering met zich mee. In de tweede plaats kan

een bedrijf niet zonder meer wegbestemd worden. Als er geen maatregelen zijn getroffen voor aankoop en/of verplaatsing van zo'n bedrijf zal het bestemmingsplan in geval van bezwaar en beroep in principe sneuvelen. Eén van de achterliggende gedachten daarbij is dat een bestemming slechts gelegd mag worden op het moment dat het gebruik binnen de planperiode in overeenstemming gebracht zal worden met de bestemming. Uitgangspunt dient derhalve te zijn dat de gronden ofwel aangekocht gaan worden ofwel onteigend worden. In beide gevallen wordt in een volledige schadeloosstelling voorzien. Van planschade is dan geen sprake.

De objecten binnen het plangebied welke behouden blijven kunnen overigens nog wel indirecte schade ondervinden. Als voorbeeld dienen de twee woningen aan de oostzijde van het plangebied. Het betreft hier woningen die tot op heden min of meer vrij zijn gelegen maar in de toekomst met de nieuwe woonwijk te maken krijgen.

## 11 Voorzienbaarheid

Van voorzienbaarheid van het planologische nadeel is sprake als de plannen voor woningbouw in het gebied al openbaar waren gemaakt op het moment dat een object in de nabije omgeving van eigenaar wisselde. Vanaf het moment dat bijvoorbeeld het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, is een eventueel planologisch nadeel voorzienbaar voor koopgegadigden en dienen zij rekening te houden met de ontwikkelingen die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gaat maken.

In de onderhavige situatie is het zo dat voorzienbaarheid is ontstaan op het moment dat het vigerende bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" in voorontwerp in de inspraak is gebracht. Het exacte moment van de inspraakperiode is ons niet bekend maar het voorontwerp is op 18 april 1995 vastgesteld. De inspraak zal kort daarvoor hebben plaatsgevonden. Voor eigenaren die na dat moment hun gronden hebben verworven is sprake van voorzienbaarheid.

Aangezien de omliggende woningen van de Vijfhoek voor het grootste deel in hetzelfde bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" zijn bestemd, hebben de nieuwe eigenaren de ontwikkeling dus kunnen voorzien. Zij hebben hun woning gekocht op het moment dat het bestemmingsplan kenbaar voor hen was. De woningen aan de oostzijde van de Nieuwedijk zijn van nog latere datum, ook voor hen was de ontwikkeling daarom voorzienbaar.

Voor overige omwonenden is nagegaan wat de datum van aankoop is geweest. Voor alle betreffende percelen geldt dat zij na april 1995 zijn aangekocht. Het betreft hier de percelen Oerdijk 87 (aankoop 2005), Oerdijk 87a (2002), Oerdijk 89 (2004), Oerdijk 89a (2009). Het object Nieuwedijk 1 is binnen de grenzen van het plangebied gelegen maar zou ook indirecte schade kunnen ondervinden. Ook hier is echter sprake van voorzienbaarheid aangezien de woning in 2001 van eigenaar is gewisseld.

Concluderend kunnen wij stellen dat de ontwikkelingen in het nieuwe bestemmingsplan, voor zover zij al planologisch nadeel veroorzaken, voorzienbaar zijn en derhalve niet kunnen leiden tot een tegemoetkoming in schade.

## 12 Eindoordeel

Het voorgaande brengt ons tot de conclusie dat de ontwikkeling voor alle eigenaren van objecten en gronden buiten het plangebied voorzienbaar was. De objecten en gronden binnen de grenzen van het plangebied zijn ofwel aangekocht, ofwel was de schade voorzienbaar, ofwel dienen zij alsnog aangekocht danwel onteigend te worden waarmee in een schadeloosstelling is voorzien en geen sprake meer is van planschade.

Wij verwachten dat de beoogde ontwikkelingen geen voor vergoeding in aanmerking komende schade met zich mee zullen brengen.

Deventer, 1 maart 2010

Ingenieursbureau Oranjewoud BV  
Vastgoed, Economie & Legal

mr. J.A. Zijlstra