



# Risicoanalyse Nadeelcompensatie

Koningin Astrid Blvd 50  
Noordwijk



# Rapport in opdracht van

---



**Inzake: risicoanalyse schade ten gevolge van  
het realiseren van het appartementencomplex  
Sonnevanck met parkeerkelder aan de  
Koningin Astrid Boulevard 50 te Noordwijk**

**KENMERK: 054-24-JV-EM-EVL-IH**



# Inhoudsopgave

## Conclusie

1. Doel risicoanalyse
2. Beschrijving project en de nabije omgeving
3. Planologie
4. Wijziging van het planologische regime
5. Vergelijking van planologische regimes
6. Voorzienbaarheid van de schadeveroorzakende planologische wijziging
7. Normaal Maatschappelijk Risico
8. Begroting van de planschade
9. Conclusie

## Bijlagen:

- 1 bouwtekeningen
- 2 passage uit Omgevingsvisie
- 3 omgevingsvergunning voor een Waterschap activiteit



# Conclusie

Onder het vigerende planologische regime heeft het plangebied een horeca bestemming met een hotelfunctie. Er is een bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw dient te zijn gerealiseerd. Dat bouwvlak is ca. 20 m breed en ca. 15 m diep. De maximale hoogte van het middengedeelte van het bouwvlak (14 m bij 15 m) is 11 m en de maximale bouwhoogte van de ca. 3 m brede flanken bedraagt 9 m.

De geplande nieuwbouw krijgt een woonbestemming. Het betreft gestapelde bouw voor 5 appartementen met een parkeerkelder voor 13 auto's. Het bovengrondse gedeelte van het gebouw is fors groter dan volgens het huidige planologische regime is toegestaan. Het betreft 1 bouwlaag meer waarbij de maximale bouwhoogte 13 m is. De diepte van het complex is 21 m, derhalve 6 m dieper dan thans mogelijk is. Het gebouw is wel iets minder breed, 17 m in plaats van de thans toegestane 20 m. Ook wordt een parkeerkelder gerealiseerd die buiten het huidige bouwvlak valt. Het boven het peil uitkomende gedeelte van de parkeerkelder zal worden bedolven onder de 1300 m<sup>3</sup> afgegraven zand. Hierdoor ontstaat een kunstmatig duin die veel dichter op de omliggende woningen komt te liggen. Door deze ontwikkeling zal de ruimtelijke omgevingskwaliteit afnemen, het uitzicht verder worden aangetast, de privacy afnemen alsmede de bezonning van woning en tuinen en de lichtinval in de omliggende woningen. Tevens zal sprake zijn van veel meer hinder afkomstig van de bestemming wonen (contactgeluiden, licht) en afkomstig van de parkeerkelder (wateroverlast, trillingen, geluid e.d.)

De schade zal circa 5% tot 6,5% van de waarde van de betreffende woningen bedragen. Op basis van het normale maatschappelijke risico geeft art. 6.2, tweede lid Wro een wettelijke drempel waarboven de schade moet uitstijgen om voor vergoeding in aanmerking te komen. Op basis van art. 6.2, tweede lid Wro zal in ieder geval een forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak te bepalen gedeelte van de schade voor rekening van aanvrager dienen te worden gelaten. Omdat er geen sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling, die in de lijn der verwachtingen lag kan dit, naar de mening van de Stichting, niet worden verhoogd. De planschade is door de Stichting vooralsnog vastgesteld overeenkomstig de tabel figuur 6. De voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade wordt derhalve geschat op totaal € 670.210, -



## 1. Doel risicoanalyse nadeelcompensatie

Deze risicoanalyse heeft als doel het inventariseren van het risico op het ontstaan van planschade (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) als gevolg van de beoogde realisatie van een appartementencomplex met vijf woningen met een ondergrondse parkeergarage voor ca.13 auto's.

De Johan van Oldenbarnevelt Stichting, gevestigd te Dordrecht (hierna: "de Stichting"), heeft van [REDACTED], de opdracht gekregen om te onderzoeken of door bovengenoemde planologische ontwikkeling sprake kan zijn van planschaderisico en deze te kwantificeren.

Het voornemen bestaat om op de plaats van het voormalige, reeds gesloopte, hotelgebouw De Sonnevancq aan de Koningin Astrid Boulevard 50 een kleinschalig appartementencomplex met vijf woningen en een ondergrondse parkeergarage voor 13 auto's te realiseren. De plannen om de bestemming van het hotel te veranderen naar wonen waarbij het hotel gesloopt gaat worden spelen al geruime tijd en zijn al geruime tijd in onderhandeling bij de gemeente Noordwijk. Inmiddels is het hotel gesloopt, is een procedure tot verkrijging van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een appartementencomplex in behandeling en is op 12 februari 2024 een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit ten behoeve van de parkeergarage afgegeven. [REDACTED] is met vier andere omwonenden voornemens om een verzoek tot nadeelcompensatie bij het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Noordwijk in te dienen alsmede een verzoek om nadeelcompensatie bij het hoogheemraadschap Rijnland. Deze risicoanalyse is bedoeld als ondersteuning van de te zijner tijd in te dienen verzoeken om planschade cq nadeelcompensatie.

Ter uitvoering van de opdracht tot het analyseren is gesproken met [REDACTED]. Op verzoek van de Stichting is ten behoeve van de risicoanalyse een aantal bescheiden overgelegd. Het betreffende gebied is door de directeur van de Stichting, [REDACTED] bezocht. Deze risicoanalyse is opgesteld, nadat de betreffende woningen en het plangebied vanaf de openbare weg zijn gezien, waarbij niet is gesproken met andere omwonenden of belanghebbenden. De Stichting is gebonden wat betreft geheimhouding aan de vigerende gedragscode.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het begrip planschade uit de Wet ruimtelijke ordening staat niet in de Omgevingswet. De planschaderegeling is onderdeel van de regeling nadeelcompensatie. De regeling nadeelcompensatie uit de Omgevingswet is een aanvulling op de regels in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Overgangsrecht is nodig voor een soepele overgang van het oude naar het nieuwe recht. Zonder overgangsrecht zouden bij inwerkingtreding van de Omgevingswet bijvoorbeeld alle lopende procedures hun rechtsgrond verliezen. De Invoeringswet Omgevingswet bevat in paragraaf 4.2.7 overgangsrecht voor nadeelcompensatie. Op alle lopende procedures betreffende planschade blijft het oude recht van toepassing. Is het schadeveroorzakende besluit of de schadeveroorzakende handeling voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet genomen of verricht? Dan blijft ook op een verzoek om schadevergoeding dat na inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend het oude recht van toepassing. De Omgevingswet bevat ook overgangsrecht voor de situatie dat de genoemde besluiten nog in voorbereiding waren op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een aanvraag om zo'n besluit is ingediend en het besluit wordt vastgesteld na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft het oude recht van toepassing op een verzoek om schadevergoeding, veroorzaakt door dat besluit, als dat is ingediend binnen vijf jaar nadat het besluit is vastgesteld (Artikel 4.17 van de Invoeringswet Omgevingswet).

In dit geval zijn zowel de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van een parkeerkelder in de zeewering, onder het beoogde appartementencomplex, als de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van het appartementencomplex zelf, gedaan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Derhalve is het oude recht hier nog op van toepassing en zal in deze rapportage gesproken worden van planschade als bedoeld in art. 6.1 Wro.

In het onderhavige advies zal worden ingegaan op de gevolgen van de voorgenomen bestemmingswijziging van het plangebied op de omliggende woningen, het thans geldende planologische regime en de beoogde wijziging van dat regime. Er zal een vergelijking worden gemaakt van de planologische regimes teneinde te kunnen vaststellen of sprake is van planologische wijzigingen en, zo ja, of de betreffende omwonenden als gevolg van deze wijzigingen in een planologisch nadeliger positie zullen komen te verkeren ten gevolge waarvan zij schade zullen lijden. Er zal, voor zover sprake is van een planologische verslechtering, in worden gegaan op de voorzienbaarheid van de schadeveroorzakende planologische wijziging, het normaal maatschappelijk risico en de begroting van de planschade. Het rapport wordt afgesloten met een conclusie.

## 2. Beschrijving van het project en de nabije omgeving

Het plangebied betreft de kavel plaatselijk bekend als Koningin Astrid Boulevard 50 te Noordwijk (kadastrale nummer: 1519) in het zuidelijk deel van de bebouwde kom van Noordwijk. Aangrenzend ligt het natuurgebied de Coepelduynen. Aan de boulevard zijn voornamelijk vrijstaande gebouwen gesitueerd in twee of drie bouwlagen onder een kap op ruime afstand van elkaar zodat er veel doorzichten zijn vanuit het achterliggende gebied op de duinen en zee. Het achterliggende gebied betreft een villawijk in een gebied met veel natuurlijk reliëf.

Op de betreffende kavel was het in 2007 reeds gesloten hotel Sonnevanck gesitueerd. Dat is thans gesloopt. In 2010 waren er al plannen om het hotel te renoveren en uit te breiden. Deze plannen kregen niet de goedkeuring van de gemeente.

Thans is in behandeling de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor nieuwbouw van een appartementencomplex in vier bouwlagen onder een plat dak voor vijf appartementen met een parkeerkelder voor 13 auto's. De hoogte zal ca. 13 meter bedragen en de footprint ca. 21 m bij 17 m.



Figuur 1 de tweede woning van onderen is het thans gesloopte hotel Sonnevanck



Figuur 2 kadastrale plaatsbepaling nieuwbouw



Figuur 3 impressie nieuwbouw

### 3. Planologie

Hierna wordt, voor zover mogelijk, nader ingegaan op de opeenvolgende planologische regimes met betrekking tot het plangebied. Bij de planologische vergelijking moet worden uitgegaan van de maximale



gebruiks- en bouw mogelijkheden die het vigerende en het te ontwikkelen planologische regime bieden. Dat betekent dat de planologische situatie steeds beoordeeld moet worden naar de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals deze op grond van het planologische regime zouden zijn toegestaan, ongeacht het feit of deze daadwerkelijk zijn of zullen worden gerealiseerd. Daarbij dient in principe geen rekening te worden gehouden met de flexibiliteitsbepalingen zolang deze niet zijn verwezenlijkt.<sup>1</sup>

### Huidige planologie: Bestemmingsplan “De Zuid”.<sup>2</sup>

Onder de huidige planologie heeft het plangebied de enkelbestemming horeca met de functieaanduiding horeca categorie 6. Dat wil zeggen dat de horecabestemming de functie van hotel heeft. Tevens heeft het plangebied de dubbelbestemming Waarde-Archeologie en Waterstaat- Waterkering. Er is een bouwvlak aangegeven van ca. 14 m bij ca. 15 m en een maximale bouwhoogte van 11 m en aan beide kanten hiervan nog ca. 3 m bouwvlak met een maximale hoogte van 9 m.

Hieronder zijn de betreffende artikelen uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

## Artikel 5 Horeca

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.horeca-activiteiten tot en met categorie 2;
- b.horeca-activiteiten van categorie 5 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- c.horeca-activiteiten van categorie 6 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 6';
- d.een appartementenhotel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - appartementenhotel';
- e.een sportveld ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- f.een zwembad ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
- g. geschrapd als gevolg van gerechtelijke uitspraak ABRS;
- h.ten hoogste 1 dienstwoning per hotel;
- i.aan de functies als bedoeld onder a tot en met h gebonden (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- j.bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder terrassen, groen, water, erven, tuinen en paden.

### 5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden.

#### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a.hoofdgebouwen en ondergrondse parkeergarages mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b.ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- c.indien geen bouwhoogte is aangegeven geldt de bestaande bouwhoogte;
- d.in afwijking van het bepaalde onder b. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zolder' een zolderverdieping mag worden opgericht, waarbij de maximale bouwhoogte 2,50 m meer mag bedragen dan aangegeven.

<sup>1</sup> ABRS 16-03-2005 Echt/Susteren LJN AT0549

<sup>2</sup> Vastgesteld 29-04-2013. Als gevolg van de gerechtelijke uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 27 augustus 2014 is het bestemmingsplan De Zuid op onderdelen gewijzigd. Tevens is de gemeenteraad opgedragen om een aantal onderwerpen een nieuw besluit te nemen. Dit is gebeurd op 18-12-2014.



### 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag tot een maximum van 4 m;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,50 m;
- f. in afwijking van het bepaalde onder b, d en e geldt dat indien de afmetingen van bestaande bijbehorende bouwwerken groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen, de afmetingen van bestaande bijbehorende bouwwerken de maximale afmetingen zijn.

### 5.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. andere bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
  - 1.1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel tot 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel;
  - 2.2 m voor terrasschermen;
  - 3.2 m voor overige erf- en terreinafscheidingen;
  - 4.3 m voor overige andere bouwwerken.

## 5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zolder' geldt dat de zolderverdieping niet mag worden gebruikt als verblijfsruimte;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' geldt dat de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt als parkeerterrein.

## Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waterstaat - Waterkering](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding;
- c. kunstwerken;
- d. de bij deze dubbelbestemming behorende bouwwerken, werken en werkzaamheden.

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 Primair

Op de in lid 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals borstweringen, hekwerken en daarmee gelijk te stellen constructies, bruggen ten behoeve van kruisend verkeer, dammen (al dan niet met duikers), vlonders, aanlegplaatsen en/of kaden, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 1 m.

#### 16.2.2 Secundair

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken;



- b.de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet worden uitgebreid;
- c.gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 16.3 Afwijken van de bouwregels

#### 16.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 16.2.2, waarbij de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels in acht worden genomen.

#### 16.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Rijnland.

#### Samenvatting

Binnen het huidige bouwvlak van ca. 15 m diep en 20 m breed mag een hotel worden gerealiseerd. Het middelste gedeelte van het bouwvlak van ca. 15 m bij 14 m mag een maximale bouwhoogte hebben van 11 m. Aan de noordoostzijde en de zuidwestzijde van het bouwvlak mag de maximale bouwhoogte 9 m bedragen. Het hoofdgebouw met (ondergrondse) parkeergarage dient binnen de contouren van het bouwvlak te vallen. Hierbuiten mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 50 m en een maximale hoogte van 4 m voor aangebouwde bouwwerken en 4,5 m voor vrijstaande bouwwerken.

**Toekomstig planologische regime** (basis van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsplan voor de realisatie van minimaal vijf appartementen in een appartementengebouw met parkeerkelder voor 13 auto's)

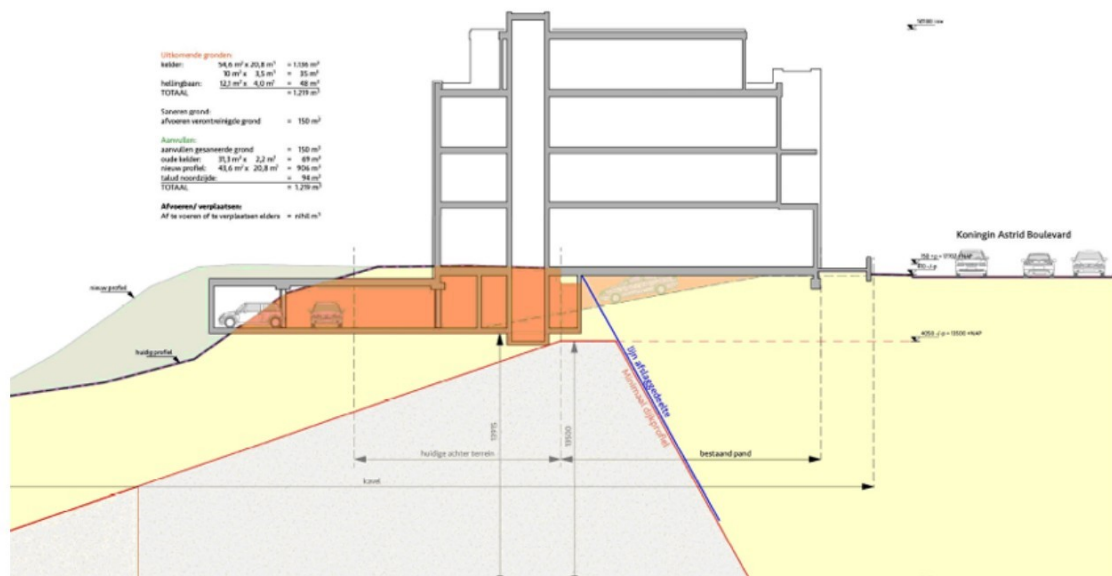
Onder het nieuwe planologische regime zou het mogelijk moeten worden om op de oude locatie van hotel Sonnevank een appartementencomplex te realiseren voor minimaal vijf appartementen met een parkeerkelder voor minimaal 13 auto's. Deze risicoanalyse wordt in een vroeg stadium opgemaakt waarbij er uitgegaan wordt van de ingediende tekeningen bij de nog niet goedgekeurde aanvraag voor een omgevingsvergunning. Een tekening is als bijlage 1 bijgevoegd

De bestemming van het plangebied dient te worden veranderd van horeca categorie 6 in wonen gestapelde bouw. De geplande nieuwbouw valt voor wat betreft het bovengrondse gedeelte voor een deel buiten het huidige bouwvlak. Daarnaast zal de bouwhoogte in het nieuwe planologische regime hoger worden (van 11 m naar 13 m) en de footprint groter (diepte 21 m in plaats van 15 m en breedte 17 m i.p.v. 20 m)

De Parkeerkelder valt, in tegenstelling tot wat is toegestaan onder het vigerende planologische regime ook voor het grootste deel buiten het bouwvlak. Met betrekking tot de bouw van de parkeerkelder is reeds een omgevingsvergunning verleend op 12 februari 2024 door het Hoogheemraadschap Rijnland. Hoofdstuk 13. Graven en hoofdstuk 9. Bouwen van de Waterschapsverordening stellen dat: voor het graven van meer dan 3 m<sup>3</sup> in de zeewering en voor het bouwen in de zeewering een vergunning vereist is van het Hoogheemraadschap. De activiteit voldoet aan de regels uit hoofdstuk 13. Graven, subparagraaf 13.2.2.3. en hoofdstuk 9. Bouwen, subparagraaf 9.2.2.2.

Aan de vergunning zijn bijzondere voorschriften verbonden. Zo moet het vrijkomende zand worden verwerkt op hetzelfde perceel. Dit betreft 1300 m<sup>3</sup> zand. Dit heeft tot gevolg dat het natuurlijke reliëf van het perceel zal worden veranderd met negatieve gevolgen voor de omliggende woningen, zie figuur 4. Een deel van de garage zal op basis van het huidige reliëf bovengronds worden gerealiseerd waarna het uitgraven zand over dat deel van de parkeerkelder zal worden gestort. Er ontstaat zo een kunstmatig duin die dichter op de achterliggende woningen zal komen hetgeen invloed heeft op de kwaliteit van het zicht. Dit prangt te meer daar de hoogte van het plangebied afloopt vanaf de straat, met een soort kuil in de achtertuin. Op de kadastrale grens van de achtertuin loopt de hoogte weer wat op. Het globale verloop is ongeveer 8 m. ( 17,7 m verschil met straatniveau, ca. 10 m met niveau in de "kuil" en 11 m met de erfgrans).

Dit prangt omdat de voor de kelder uitgegraven grond (1300 m<sup>3</sup>) op het terrein dient te worden hergebruikt en over de buiten het huidige bouwvlak vallend gedeelte van de parkeerkelder zal worden gestort.



Figuur 4 parkeerkelder nieuwe planologische situatie

### Samenvatting

In de nieuwe planologie zal de bestemming wijzigen, het gebouw bovengronds zal hoger en dieper worden en aan de achterzijde zal het natuurlijke reliëf veranderen doordat de ondergrondse parkeerkelder ver buiten het bouwvlak zal worden gerealiseerd en deels boven het huidige peil zal uitkomen.

## 4. Wijziging van de planologische regimes

### Artikel 6.1 Wro

Op grond van art. 6.1 Wro kennen Burgemeester en Wethouders 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 genoemde oorzaken, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Een verzoek om vergoeding van de planschade dient te worden ingediend binnen 5 jaar nadat het betreffende besluit onherroepelijk is geworden. Dit heeft tot gevolg dat de aanspraak op vergoeding verjaart na 5 jaar. Voorts dient er een heffing voor de behandeling van verzoeken om planschade ad € 300, - te worden voldaan. Gemeenten hebben de mogelijkheid dit recht te verlagen naar € 100, - en te verhogen naar € 500, -. Het recht wordt terugbetaald, indien op de aanvraag geheel of gedeeltelijk positief wordt beslist

### Anderszins verzekerd

Planschade wordt geacht anderszins verzekerd te zijn, indien in vergoeding van de planschade al deels of op andere wijze is voorzien. Met andere woorden planschade is complementair op een vergoeding anderszins. De jurisprudentie wijst uit, dat planschade anderszins is verzekerd als betaling of een andere vorm van compensatie, bijvoorbeeld in natura, expliciet gericht is op compensatie van schade. Dus moet bij de beoordeling of de schade al "anderszins" is vergoed ook rekening worden gehouden met eventuele tegemoetkoming in schade die anders dan in geld bepaald is.

### Planschadevergoeding

Art. 6.1 Wro bepaalt dat alleen die schade hoeft te worden vergoed die uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het maatschappelijke risico dat elke burger behoort te dragen. Het begrip Normaal



Maatschappelijk Risico wordt in ieder geval ingevuld middels een minimum forfait regeling. Van schade in de vorm van inkomensderving of waardevermindering van het onroerende goed blijft in ieder geval een gedeelte gelijk aan 2% van het inkomen of de waarde van het onroerende goed, voor rekening van benadeelde. De minimum forfait regeling heeft alleen betrekking op indirecte schade. In geval dat het schadeveroorzakende besluit betrekking heeft op het eigen perceel (directe schade) kan sprake zijn van volledige schadevergoeding. Er is, gelet op het bepaalde in artikel 6.1 Wro, slechts sprake van een recht op schadevergoeding indien het planologische regime is gewijzigd, een belanghebbende als gevolg van deze planologische wijziging in een nadeliger positie is komen te verkeren en hij als gevolg hiervan schade lijdt of zal lijden. Daarbij is van belang dat de maximale contouren van het oude regime worden overschreden door het nieuwe planologische regime. De schadeoorzaken die aanleiding kunnen zijn voor een tegemoetkoming worden opgesomd in het tweede lid van artikel 6.1 Wro. De belangrijkste zijn (bepalingen in) beheers verordeningen, bestemmingsplannen of inpassingsplannen. De schade moet toerekenbaar zijn aan de schadeveroorzakende maatregel. Er moet een causaal verband bestaan tussen de gestelde omzetvermindering of waardedaling van de woning en de schadeveroorzakende planologische maatregel. Een belanghebbende kan slechts in aanmerking komen voor een schadevergoeding indien aan deze voorwaarden is voldaan. Of een belanghebbende uiteindelijk ook in aanmerking komt voor een schadevergoeding hangt voorts van een aantal factoren af.

#### *Planschade*

Aspecten die van belang kunnen zijn voor de bepaling of sprake is van indirecte schade zijn ondermeer:

- verlies van privacy;
- verlies van uitzicht;
- verlies van doorzicht;
- verlies van lichtinval;
- overlast van licht;
- aantasting van het woongenot;
- aard van de bebouwing;
- afstand tussen object en zaak van de belanghebbende;
- afname bezonning door slagschaduw;
- geluidhinder;
- geurhinder;
- toename verkeersintensiteit, waaronder parkeerdruk;
- planologische milieufactoren;
- vermindering gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak.

In de onderhavige hoofdstukken zullen de verschillende aspecten, voor zover relevant, worden besproken.

## 5. Vergelijking van planologische regimes

### *Inleiding*

Een vergelijking van planologische regimes is noodzakelijk om vast te kunnen stellen of ten gevolge van een in art. 6.1 Wro genoemd besluit schade is geleden.

Bij de planvergelijking dient in beginsel van de maximale benuttingsmogelijkheden van het oude en nieuwe regime te worden uitgegaan, tenzij benutting van voorheen bestaande mogelijkheden met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten moet worden geacht.<sup>3</sup>

Bij de planologische vergelijking dient een vergelijking te worden gemaakt tussen enerzijds het planologisch regime op grond van het bestemmingsplan “De Zuid” en anderzijds het toekomstige planologische regime op basis van realisatie van een appartementencomplex met vijf appartementen.

### *Planschadegevoelige objecten*

In casu gaat het om de woningen:

Koningin Astrid Boulevard 48;

Ligusterweg 6;

Ligusterweg 8;

Ligusterweg 10

Op de onderstaande afbeelding is het perceel met het kadastrale nummer 1519 het plangebied. Het perceel met het kadastrale nummer 2548 en 2549 betreft de woning Koningin Astrid Boulevard 48. Het perceel met het

<sup>3</sup> Vgl. ABRS 14 september 2005, zaaknr. 200410090/1 (Rotterdam)

kadastrale nummer 3926 is de woning Ligusterweg 6, het perceel met het kadastrale nummer 1-138 betreft de woning Ligusterweg 8 en het perceel met het kadastrale nummer 3014 betreft de woning Ligusterweg 10.



Figuur 5

Hieronder gaan wij na met welke maximale mogelijkheden van de oude en nieuwe planologie rekening moet worden gehouden en beoordelen wij of er een planologische verslechtering is opgetreden. Om de beoordeling zo inzichtelijk mogelijk te maken worden de belangrijkste aspecten die volgens de jurisprudentie bij een planvergelijking aan bod komen, afzonderlijk benoemd.

#### **Intensivering gebruik gronden**

Gesteld kan worden dat voor het plangebied sprake is van een behoorlijke intensivering van de gronden. Niet alleen wordt de bebouwing hoger en de footprint groter maar tevens zal er een parkeerkelder worden gerealiseerd die voor het grootste gedeelte buiten het huidige bouwvlak komt te liggen.

In de oude planologische situatie heeft het middelste gedeelte van het bouwvlak (14 m bij 15 m) een maximale hoogte van 11 m, de zijflanken, ca. 3 m aan beide zijden, mogen een maximale hoogte hebben van 9 m. In de nieuwe planologische situatie is het bouwvlak ca. 6 m dieper maar wel ca. 3 m smaller en is de maximale



hoogte 13 m. Samenvattend kan dus gesteld worden dat er sprake is van een veel massalere bouw (grotere footprint en hogere bouwhoogte)

### **Ruimtelijke omgevingskwaliteit**

Bij de vraag of de ruimtelijke omgevingskwaliteit in negatieve zin is veranderd zijn de gevolgen van de wijziging voor de situeringswaarde van de woningen bekeken. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht. In algemene zin kan gesteld worden dat de omgevingskwaliteit door de realisatie van het appartementencomplex voor vijf appartementen met parkeerkelder zal verslechteren doordat de bebouwing massaler wordt. De bestemmingswijziging van hotel naar wonen heeft ook een lichte negatieve invloed.

Immers wonen heeft een meer permanent karakter dan de bestemming “logeren”.

De waarde van de betreffende woningen wordt - voor zover te ontlenen aan de omgevingskarakteristiek - overwegend bepaald door de ligging ten opzichte van de omliggende bebouwing en de bebouwingstypologie. In casu wordt de footprint van de bebouwing groter, wordt het gebouw hoger en komt de bebouwing, door het overschrijden van het huidige bouwvlak door het gebouw zelf en door de parkeerkelder dichterbij de omliggende woningen te liggen. Ook zijn wij van mening dat ingrijpen in het natuurlijk reliëf van het achter terrein schade doet aan de biodiversiteit in het gebied en de natuur schade berokkend. Concluderend brengt het bovenstaande met zich mee dat de ruimtelijke omgevingskwaliteit met betrekking tot de betreffende woningen zal verslechteren.

### **Uitzicht**

Als bebouwingsopties wijzigen kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een in de nabijheid liggend onroerend goed. Het zicht kan worden beperkt of verruimd. Niet elke wijziging behoeft nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van het onroerend goed. Of sprake is van verlies van waarde bepalende uitzicht, is afhankelijk van de afstand en/of van de zichthoek. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek groter wordt, zal de invloed van de bebouwing afnemen.

De bouwvlakken (tevens erfgrans) van de woningen aan de Ligusterweg 6 t/m 10 liggen op ca. 25 m vanaf het bouwvlak. Voor alle woningen geldt dat het uitzicht wordt beperkt in de nieuwe planologische situatie. Niet alleen omdat het gebouw hoger wordt maar ook omdat het gebouw dichterbij de omliggende bebouwing komt te liggen. Daarnaast zal er een parkeerkelder worden gerealiseerd die praktisch geheel buiten het huidige bouwvlak zal vallen. Hiervoor zal 1300 m<sup>3</sup> zand worden afgegraven en over het deel van de garage worden gestort dat boven het huidige peil uitkomt. Zo zal een kunstmatig duin ontstaan die veel dichterbij de omliggende woningen komt te liggen dan het huidige geaccidenteerde terrein. Ook dit zal een negatief effect hebben op het uitzicht.

Hoewel het beleid van de gemeente is om breedte in beperkte mate uit te ruilen met diepte, waar dit de doorzichten ten goede komt, is dat in casu niet aan de orde omdat de Koningin Astrid Blvd veel hoger ligt dan de woningen aan de Ligusterweg. Het beperken van breedte heeft voor die woningen niet het effect dat er meer doorzicht komt.

De naastliggende woning aan de Koningin Astrid Boulevard 48 ligt op ca. 4 m. Ook hier zal sprake zijn van verminderd uitzicht. Niet alleen omdat het gebouw hoger wordt (van 9 m naar 13 m aan de betreffende zijflank) maar zeker ook omdat het gebouw veel dieper zal worden (van 15 m naar 21 m) waardoor een groot gedeelte van het zicht opzij zal verdwijnen.

Concluderen zal het uitzicht vanuit woning en tuinen behoorlijk verslechteren.

### **Privacy**

Wanneer meer mensen op een plangebied aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of indien er van meer permanent menselijk verblijf sprake is, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Of en de mate waarin een inbreuk wordt gemaakt op de privacy wordt voor een belangrijk deel bepaald door de mate waarin men elkaar kan zien en/of kan horen. Daarbij is uiteraard de afstand en tussenliggende bebouwing van belang.

In de oude planologische situatie was sprake van een hotel. In de nieuwe planologische situatie zal deze bestemming worden omgezet naar een woonbestemming. Bij een woonbestemming is sprake van een meer permanent menselijk verblijf hetgeen een negatieve invloed heeft op de privacy. Daarbij is het gebouw groter/massaler dus met meer inblik mogelijkheden en komt dichterbij de omliggende woningen te liggen waardoor men elkaar meer kan zien en horen.

Concluderend kan gesteld worden dat de privacy zal worden aangetast.

### **Hinder**

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties of de intensivering van bestaande functies met de daaruit voortvloeiende vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een



toename van hinder voor de nabije omgeving. Hierbij mag volgens jurisprudentie alleen uitgegaan worden van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie bij normaal gebruik. Misdragingen (bijvoorbeeld burenoverlast), niet naleven van milieuregels en dergelijke kunnen niet leiden tot planschade.

Zoals hierboven al meerde malen is gememoreerd zal het gebouw hoger worden en tevens dieper waardoor het dichterbij op de omliggende bebouwing zal komen. De bestemming zal worden gewijzigd van hotel in wonen.

De huidige functie van hotel brengt al een zekere mate van hinder met zich mee. Door de functiewijziging naar wonen zal er sprake zijn van meer permanent menselijk gebruik waardoor er meer sprake zal zijn van hinder. Meer contactgeluiden, meer licht.

Ook wordt gevreesd voor hinder vanuit de parkeerkelder in de vorm van trillingen, geluid, verschuivingen en hinder in verband met verminderde afwatering van het schuin lopende gebied. Hierover is niets vermeld in de reeds afgegeven vergunning voor de parkeerkelder.

### **Lichtinval.**

De hoeveelheid natuurlijk lichtinval is belangrijk in een woning en heeft invloed op het welzijn van de bewoners. Indien bebouwing dichterbij komt en/of hoger wordt zal er sprake kunnen zijn van minder natuurlijk lichtinval in de woning.

In deze situatie zal er voor de woning aan de koningin Astrid Boulevard 48 sprake zijn van minder lichtinval doordat de geplande bouw, die echter aan de zijkant van de woning op 4 m afstand is gesitueerd, hoger en dieper wordt dan toegestaan in het vigerende bestemmingsplan Voor de woningen aan de Ligusterweg, die iets verder weg liggen, zal het ook effect hebben omdat niet alleen de bebouwing hoger wordt maar ook veel dichterbij hun woningen komt te liggen. Het bouwvlak wordt immers vergroot van 15 m diep naar 21 m diep en komt dus 6 m dichterbij hun woningen. Tevens zal er een parkeerkelder worden gerealiseerd die praktisch geheel buiten het huidige bouwvlak zal vallen. Hiervoor zal 1300 m<sup>3</sup> zand worden afgegraven en over het deel van de garage worden gestort dat boven het huidige peil uitkomt. Zo zal een kunstmatig duin ontstaan die veel dichterbij de omliggende woningen komt te liggen dan het huidige geaccidenteerde terrein. Ook dit zal een negatief effect hebben op de lichtinval.

### **Bezinning**

Naarmate bebouwing hoger wordt en/of dichterbij op woningen wordt gesitueerd zal er naast minder lichtinval ook sprake kunnen zijn van minder bezinning van de woningen en dus van schaduwwerking.

Er is nog geen bezinningstudie gedaan of openbaar gemaakt. Het lijkt echter heel aannemelijk dat door het hoger worden van de geplande bebouwing en het dichterbij op de omliggende woningen liggen van deze geplande bebouwing met parkeerkelder er sprake zal zijn van minder bezinning en meer schaduwwerking van de woningen en tuinen.

### **Verkeer**

Ook de aan verkeer gerelateerde vormen van hinder zoals de wijze van ontsluiting en de parkeerbehoefte kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Het aantal verkeersbewegingen, soort verkeer en afstand is daarbij van belang.

In casu wordt niet gevreesd voor extra verkeersdruk of parkeerdruk.

Wij merken de totale planologische verandering aan als middelzwaar.

## **6. Voorzienbaarheid van de schadeveroorzakende planologische wijziging**

Art 6.1 Wro stelt dat, met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade, Burgemeester en Wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak betrekken. Indien de schadeveroorzakende wijziging van het planologische regime voor een belanghebbende kon worden voorzien kan dit tot de conclusie leiden dat de belanghebbende het risico van deze schade als zodanig heeft aanvaard. De schade komt in een dergelijk geval redelijkerwijs voor rekening van belanghebbende.

De plannen voor herbouw van hotel Sonnevand stammen al uit 2013 toen er een principe verzoek werd gedaan voor herbouw en vergroting van het hotel. Dit verzoek werd afgewezen. Daarna zijn er meerdere verzoeken gedaan die allemaal zijn afgewezen. Ook de huidige aanvraag is nog steeds in behandeling en heeft ondertussen al meerdere aanpassingen gehad. De afwijzingen hadden allemaal betrekking op verminderde doorzichten, massaliteit en behoud van karakter van het pand.

Er kan derhalve niet gesteld worden dat de plannen voor de huidige omvang en hoogte van het gebouw met parkeerkelder al reeds vanaf 2010 voorzienbaar zijn. De huidige aanvraag voor verbouw en vergroting geldt



als start van de voorzienbaarheid. Er is derhalve geen sprake van voorzienbaarheid voor de eigenaren van de betreffende omliggende woningen.

## 7. Normaal Maatschappelijk Risico

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, moet volgens de rechtspraak 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. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Het reeds bestaande ruimtelijke gebruik wordt als belangrijk vertrekpunt gezien voor de vraag welke nieuwe ontwikkelingen in de lijn der verwachtingen liggen.

Voor indirecte schade bevat artikel 6.2 lid 2 Wro een minimumforfait. In ieder geval blijft een gedeelte van de schade dat gelijk is aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, voor rekening van de aanvrager. Dit wettelijke minimumforfait kan worden verhoogd, aan de hand van een in de jurisprudentie ontwikkeld beoordelingskader (zie ABRvS 28 september 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2582](#), r.o. 5.9 e.v.).

Het beoordelingskader kan in de volgende stappen worden weergegeven:

a. kan de planologische ontwikkeling worden beschouwd als een normale maatschappelijke ontwikkeling,  
 b. die in de lijn der verwachtingen lag. Bij de beoordeling of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, komt in ieder geval betekenis toe aan:

– de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving;

– het door de gemeente in een reeks van jaren gevoerde planologische beleid;

c. de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het nadeel.

Wanneer aan de criteria onder (a) en (b) is voldaan, en er dus sprake is van waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachtingen lag, betekent dat nog niet dat de *gevolgen van de ontwikkeling* geheel onder het normale maatschappelijk risico vallen (ABRvS 4 juni 2014, [ECLI:NL:2014:2009](#)). Daarbij komt betekenis toe aan de aard en omvang van de schade, zie het tussenkopje in de overzichtsuitspraak ABRvS 28 september 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2582](#), boven r.o. 5.13 en 5.14. In dat verband moet de vraag worden beantwoord of de schade in de vorm van waardevermindering onevenredig is in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak. Volgens vaste jurisprudentie is bij indirecte schade in de vorm van waardevermindering die is veroorzaakt door woningbouw op een inbreidingslocatie van een bestaande woonkern, waarbij de woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, een waardevermindering tot 5% van de waarde van de onroerende zaak substantieel maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten (ABRvS 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#), Rijsbergen)..

Uit de uitspraak AbRS 3 november 2021, [ECLI:NL:RVS:2402](#), hoogte drempel normale maatschappelijke risico Zundert, volgt: 'r.o. 7.15. De Afdeling zal voor het bepalen voor de hoogte van de drempel de volgende handvatten geven. Indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 procent in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro aangewezen.

### Concreet

Op basis van de ons ter beschikking staande gegevens beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico als volgt.



In casu gaat het om herbouw op een locatie van een in verval geraakt hotel. Dit is een normale maatschappelijke ontwikkeling. Ook de omzetting van de functie hotel naar een woonbestemming in een gemengde omgeving is een normale maatschappelijke ontwikkeling.

Er kan echter niet gesteld worden dat deze ontwikkeling in de lijn der verwachtingen ligt.

In redelijkheid kan niet gesteld worden dat deze ontwikkeling naar aard en omvang past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.

Het betreft hier gestapelde woningbouw. De boulevard wordt op dit gedeelte juist gekenmerkt door grondgebonden woningen.

#### **Art 13.2.1 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij ten hoogste 1 woning per bouwvlak is toegestaan;
- b. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 7 m;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag bij een inhoudsmaat van maximaal 1000 m<sup>3</sup> niet meer bedragen dan 10 m;

De betreffende bouwcategorie voor deze woningen is bouwcategorie 7 waarvoor geldt dat de maximale inhoudsmaat 1000 m<sup>3</sup> is. De woningen aan de boulevard op dit gedeelte betreffen dus grondgebonden woningen met een maximale inhoud van 1000 m<sup>3</sup> en een maximale hoogte van 10 m. De geplande bebouwing betreft gestapelde woningen met totale inhoud van meer dan 4000 m<sup>3</sup> en een maximale hoogte van 13 m. Niet gesteld kan derhalve worden dat de geplande bebouwing in de structuur van de omgeving past.

Op basis van de voor de Stichting voorhanden zijnde stukken kan ook niet gesteld worden dat de nieuwbouw past binnen het door de gemeente gevoerde langjarig beleid. Niet gesteld kan worden dat het nieuwbouwplan past binnen de Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk van 2009 of binnen de kaders van de daaropvolgende Omgevingsvisie Noordwijk 2030 ( zie bijlage 2). Immers er is de afgelopen jaren veel meer aandacht gekomen voor de historische en architectonische waarde van het pand Sonnevank. En dat past ook helemaal binnen de doelstellingen van de gemeente om de herkenbaarheid van de Noordwijkse archeologie en de cultuurhistorische waardevolle kwaliteiten te vergroten. Het is ook altijd het beleid geweest van de gemeente om in ieder geval de voorgevel van het pand te behouden. De huidige bouw heeft niet de oorspronkelijke voorgevel behouden en is tevens veel groter en massaler dan het oude gebouw (ca. 72 % meer bouwmassa en ca. 30% grotere footprint). Niet gesteld kan worden dat dit pand recht doet aan het beleid van de gemeente om de herkenbaarheid van de Noordwijkse archeologie te behouden en te vergroten. Daarnaast is het langjarig beleid van de gemeente gericht op behoud, versterking en vergroting van hoogwaardige natuurgebieden (natura 200) gebieden en de vergroting van de biodiversiteit. Juist het bouwen van een groter gebouw en de aanleg van een parkeerkelder in het geaccidenteerde achter terrein is in strijd met dit beleidsuitgangspunt.

Wij zijn van mening dat op basis van het normale maatschappelijke risico geen groter percentage dan 2% van de waarde van de betreffende woningen voor rekening van haar bewoners mag komen.

## **8. Begroting van de planschade**

### *Inleiding*

Bij de vaststelling van de omvang van mogelijke planschade geldt de vergelijking van planologische regimes als basis. Het dient hierbij te gaan om voor een belanghebbende nadelige wijzigingen van het planologische regime. Indien moet worden geconcludeerd dat wijziging van het planologische regime leidt tot schade, dient het schadebedrag te worden bepaald naar het tijdstip van het in werking treden van de in het geding zijnde planologische wijziging. In de onderhavige risicoanalyse is een inschatting gemaakt van de mogelijke planschade.

### *Classificatie planschade*

In de jurisprudentie en planschadepraktijk heeft zich een bepaalde lijn ontwikkeld bij het bepalen van de omvang van de indirecte planschade. Er is een driedeling ontstaan die in de praktijk redelijk werkbaar is: lichte, middelmatige of ernstige schade. Bij lichte schade gaat het om één of enkele procenten van de vrije waarde van het onroerend goed en betreft het een enkele, beperkte schadefactor zoals minder vrij uitzicht of aantasting van privacy (1-2%). Bij middelzware schade gaat het om meerdere schadefactoren tegelijk, dan wel



één ingrijpende (3-6%). In geval van ernstige schade doet zich de situatie voor van meerdere ingrijpende schadefactoren of één zeer ingrijpende (7-10%)<sup>4</sup>. Deze lijn wordt in dit rapport eveneens gehanteerd.

Op grond van de te onderscheiden planologische nadelen zoals hierboven weergegeven is de Stichting van mening dat de inwerkingtreding van een nieuwe planologie op basis van een appartementencomplex voor vijf appartementen met parkeerkelder voor 13 auto's zal leiden tot middelzware planschade.

Uit de vergelijking van de planologische regimes is gebleken dat de bewoners van de betreffende omliggende woningen in een middelzware planologisch nadeliger positie zullen komen te verkeren.

Dit heeft te maken met een intensivering van het gebruik van de gronden, een afname van de omgevingskwaliteit van de woningen, een afname van het uitzicht, een afname van de privacy, een toename van hinder en een afname van bezonning en lichtinval.

De Stichting is op grond van het vorenstaande van oordeel dat de planologische verslechtering tot een vorm van middelzware planschade zal leiden. De waardevermindering van de betreffende omliggende woningen wordt gesteld op ca. 5,5% tot 6,5% van de waarde van de woningen.

De peildatum voor de waardebepaling van de woningen is de inwerkingtredingsdatum van het betreffende besluit (d.w.z. de omgevingsvergunning voor de bouw van het appartementencomplex). Aangezien het besluit nog niet definitief genomen is er ook nog geen peildatum. Derhalve is voor een indicatie van de schade uitgegaan van de meest recente WOZ waarden van de betreffende woningen..

| Adres                   | WOZ waarde woning | Percentage waardedaling | Normaal maatschappelijk risico | Schadebedrag |
|-------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------|
| Koningin Astrid Blvd 48 | €10.859.000,-     | 5,5%                    | 2%                             | €380.065,-   |
| Ligusterweg 6           | €3.232.000,-      | 6,5%                    | 2%                             | €145.440,-   |
| Ligusterweg 8           | €1.395.000,-      | 6,5%                    | 2%                             | €62.715,-    |
| Ligusterweg 10          | €1.822.000,-      | 6,5%                    | 2%                             | €81.990,-    |

Figuur 6

Ten overvloede wil de Stichting hierbij opmerken dat bij de omvang van het schadebedrag rekening moet worden gehouden met de mogelijke vergoeding van deskundigenkosten die een belanghebbende maakt in verband met het indienen van een goed onderbouwde schadeclaim. De redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundigenbijstand alsmede de wettelijke rente dient te worden vergoed indien op de aanvraag om schadevergoeding geheel of gedeeltelijk positief wordt beslist. Voor vergoeding dient in ieder geval vast te staan dat het inschakelen van deskundigen redelijkerwijs noodzakelijk was om tot een geobjectiverde waardebepaling te komen.

## 9. Conclusie

Onder het vigerende planologische regime heeft het plangebied een horeca bestemming met een hotelfunctie. Er is een bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw dient te zijn gerealiseerd. Dat bouwvlak is ca. 20 m breed en ca. 15 m diep. De maximale hoogte van het middengedeelte van het bouwvlak (14 m bij 15 m) is 11 m en de maximale bouwhoogte van de ca. 3 m brede flanken bedraagt 9 m. De geplande nieuwbouw krijgt een woonbestemming. Het betreft gestapelde bouw voor 5 appartementen met een parkeerkelder voor 13 auto's. Het bovengrondse gedeelte van het gebouw is fors groter dan volgens het huidige planologische regime is toegestaan. Het betreft 1 bouwlaag meer waarbij de maximale bouwhoogte 13 m is. De diepte van het complex is 21 m, derhalve 6 m dieper dan thans mogelijk is. Het gebouw is wel iets minder breed, 17 m in plaats van de thans toegestane 20 m. Ook wordt een parkeerkelder gerealiseerd die buiten het huidige bouwvlak valt. Het boven het peil uitkomende gedeelte van de parkeerkelder zal worden bedolven onder de 1300 m<sup>3</sup> afgegraven zand. Hierdoor ontstaat een kunstmatig duin die veel dichter op de omliggende woningen komt te liggen. Door deze ontwikkeling zal de ruimtelijke omgevingskwaliteit afnemen, het uitzicht verder worden aangetast, de privacy afnemen alsmede de bezonning van woning en tuinen en de lichtinval in de

<sup>4</sup> Vgl. A.W. Klaassen, *Handboek Ruimtelijke Ordening & Bouw 2006*. Berghauser Pont Publishing: Amsterdam. 2006, blz. 250.



omliggende woningen. Tevens zal sprake zijn van veel meer hinder afkomstig van de bestemming wonen (contactgeluiden, licht) en afkomstig van de parkeerkelder (wateroverlast, trillingen, geluid e.d.)

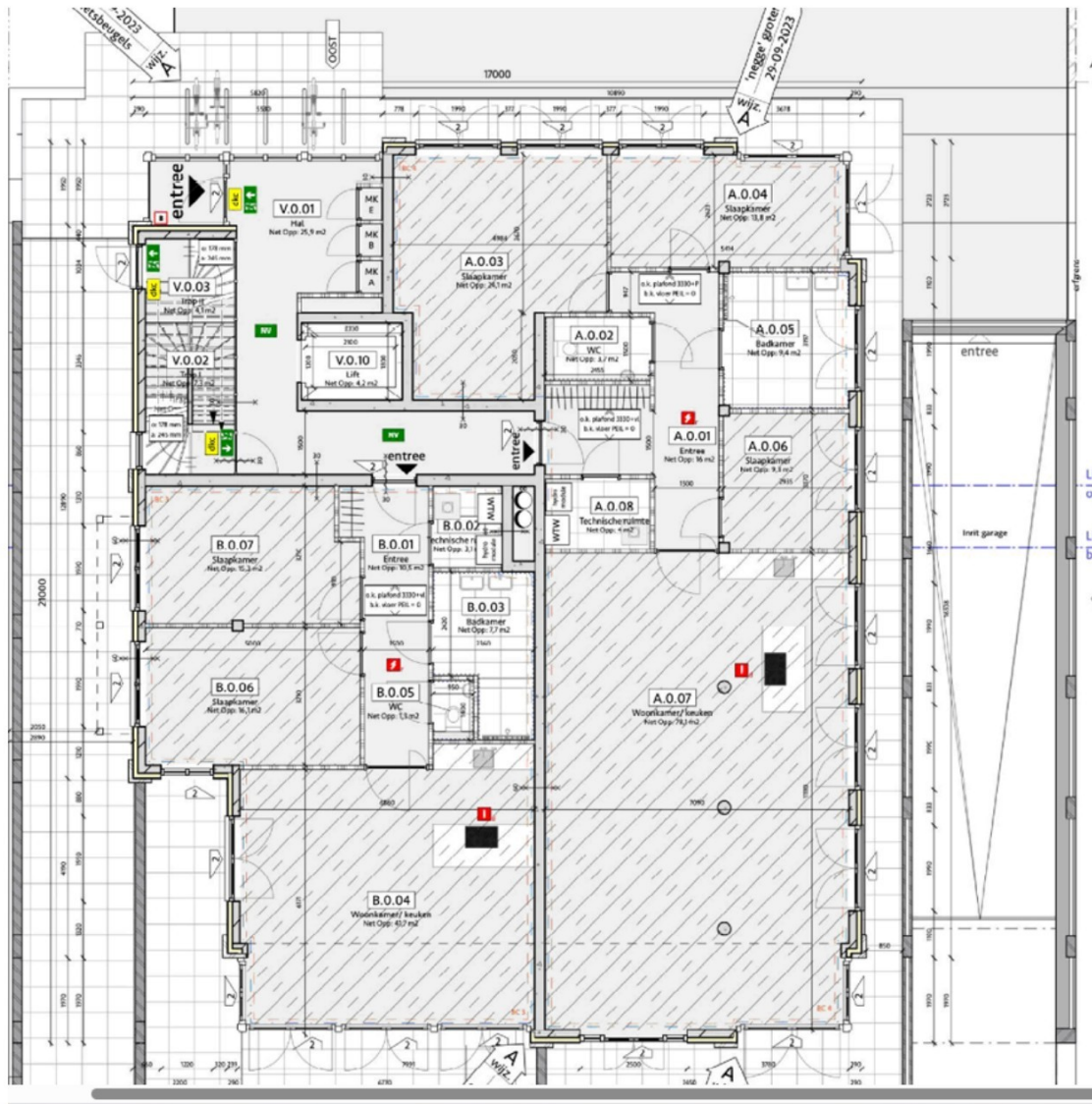
De schade zal circa 5,5% tot 6,5% van de waarde van de betreffende woningen bedragen. Op basis van het normale maatschappelijke risico geeft art. 6.2, tweede lid Wro een wettelijke drempel waarboven de schade moet uitstijgen om voor vergoeding in aanmerking te komen. Op basis van art. 6.2, tweede lid Wro zal in ieder geval een forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak te bepalen gedeelte van de schade voor rekening van aanvrager dienen te worden gelaten. Omdat er geen sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling, die in de lijn der verwachtingen lag kan dit, naar de mening van de Stichting, niet worden verhoogd. De planschade is door de Stichting vooralsnog vastgesteld overeenkomstig de tabel figuur 6. De voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade bedraagt derhalve totaal € 670.210, -



Dordrecht, 7-4-2024



Bijlage 1 Begane grond Appartementencomplex Sonnevank





## Bijlage 2

De Omgevingsvisie 2030 van het oude Noordwijk, zoals vastgelegd in december 2018, stelt o.a. het volgende over De Zuid:

“Voor het behoud van het karakter van deze wijk is het essentieel dat er geen medewerking zal worden verleend aan het uitbreiden van bouwmassa’s ten opzichte van de bouwmogelijkheden uit de bestaande bestemmingsplannen.

De met de Wijkvereniging gemaakte afspraken uit 2013 gelden als uitgangspunt voor een op te stellen Bestemmings- of Omgevingsplan. Daarom gelden in De Zuid de volgende drie beleidsregels:

- Het principe dat er geen bouwmogelijkheden vergund worden die het toegestane volume in het bestemmingsplan met de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid van 10% overstijgen.
- Voor hotels in de wijk slechts meegewerkt zal worden in een bestemmingswijziging naar wonen indien het volume wordt beperkt in de richting van het volume wat er oorspronkelijk – voor de eventuele uitbreidingen van het hotel – was.
- Op de Astrid Boulevard het bouwvlak niet mag toenemen wanneer doorzichten daardoor negatief worden beïnvloed. Volumes die nog gevuld kunnen worden zonder doorzichtverlies mogen worden gevuld. In beperkte mate mag breedte wel uitgeruild worden met diepte, waar dit de doorzichten ten goede komt.



## Bijlage 3

Hoogheemraadschap van  
**Rijnland**

3

**BIJLAGE I OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN  
WATERACTIVITEIT****1. Besluit**

Op 11 december 2023 ontving ik uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit. De vergunning gaat over het bouwen van een parkeerkelder met een inrit ten behoeve van een appartementengebouw op Koningin Astrid Blvd 50 te Noordwijk. Uw aanvraag is ingeschreven onder nummer 2023-023800.

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland besluiten:

- I. Een omgevingsvergunning te verlenen aan mevr. B. Huppertz van der Stroom van Villa Sonnevanck Noordwijk B.V..
- II. De omgevingsvergunning te verlenen voor:
  - a. Het uitvoeren van grondverzet (ca. 1300 m<sup>3</sup>) en het bouwen in de kern- en beschermingszone van de primaire waterkering (zeewering) ten behoeve van de bouw van een parkeergarage op Koningin Astrid Blvd 50 te Noordwijk.

De werkzaamheden staan op twee geparafeerde bijlagen die bij dit besluit horen:

- Doorsnede dijkprofiel, Villa Sonnevanck, projectcode 1617 en gemaakt op 11 december 2023.
- Overzichtstekeningen, Villa Sonnevanck, projectcode 1617 en gemaakt op 20 maart 2023.

- III. Voor de werkzaamheden gelden de voorschriften die onder nummer 3 staan.

Bij het nemen van dit besluit is gelet op de bepalingen van de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling, de provinciale Omgevingsverordening, de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur (hierna: de Waterschapsverordening), de Algemene wet bestuursrecht en de overwegingen die staan onder nummer 5 van deze omgevingsvergunning.



## 2. Ondertekening

Besloten in Leiden op 12 februari 2024

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,



## 3. Voorschriften

### Bijzondere voorschriften

1. Het vrijkomende zand moet worden verwerkt op het zelfde perceel.
2. Opslag van bouwmaterialen en grond op de waterkering moet zoveel als mogelijk voorkomen worden.
3. De vergunninghouder zorgt ervoor dat het uitvoeren van werkzaamheden door of namens de waterbeheerder en/of waterkeringbeheerder ongehinderd kan plaatsvinden.

Kenmerk: 2023-023800