VERSCHEL & van DUN

Planschaderisicoanalyse

I.v.m. de realisatie van 50 woningen nabij de Augustuslaan – Krommehoekstraat te Beuningen

Plan 'Central Park' Beuningen

Opdrachtgever
Lycens B.V.
Kenmerk
719080.009V
Opdrachtnemer
ing. D.H. Beekmans
B. Kuppens
Datum
28-11-2022
Status
Definitief

Register-Taxateur
rev Recognised European Valuer
register DOBS Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding

Inhoud

PLANSCHADERISICOANALYSE 1

1. WETTELIJK KADER PLANSCHADE (ARTIKEL 6.1 WRO) 3
2. PLANSCHADEVERHAALSOVEREENKOMST (ARTIKEL 6.4A WRO) 4
3. OPDRACHT EN DOELSTELLING PLANSCHADERISICOANALYSE 4
3.1 IN DE ANALYSE BETROKKEN STUKKEN 5
3.2 VERANTWOORDING 5
4. VERGELIJKING PLANOLOGISCHE REGIMES 6
5. TE BEOORDELEN OBJECTEN IN DE ANALYSE 7
6. GELDEND BESTEMMINGSPLAN "KERN BEUNINGEN" 9
7. NIEUWE PLANREGIME 12
8. PLANSCHADEANALYSE – RUIMTELIJKE EFFECTEN 17
9. OVERWEGINGEN EN TAXATIES 20
10. NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO 30
11. SAMENVATTING 32
12. WAARDERING PLANSCHADE 33
13. EINDCONCLUSIE - ADVIES 36

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

1. Wettelijk kader planschade (artikel 6.1 Wro)

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.

Een oorzaak als bedoeld in art. 6.1 lid 1 kan onder meer zijn :

- 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;
- een bepaling van een wijziging krachtens art. 3.6 eerste lid onder a. niet zijnde een bepaling als bedoeld in art. 3.6 tweede lid, of van een uitwerking krachtens art. 3.6 eerste lid onder b. of een nadere eis krachtens art. 3.6 eerste lid, onder d;
- een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- et cetera.

De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming en de aanvraag moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak zoals bedoeld in art. 6.1 onherroepelijk is geworden.

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager (art. 6.2 Wro). In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- van schade in de vorm van een inkomensderving een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent 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 op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

2. Planschadeverhaalsovereenkomst (artikel 6.4a Wro)

Als schade 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, danwel een omgevingsvergunning te verlenen voor een activiteit als bedoeld in art. 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht anders dan bedoeld in art. 6.8 of 6.9, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. De verzoeker die een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4a lid 1 Wro heeft gesloten, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 ter zake van de vaststelling van het bestemmingsplan, dan wel de verlening van de omgevingsvergunning waarom hij heeft verzocht.

3. Opdracht en doelstelling planschaderisicoanalyse

Initiatiefnemer is voornemens om op de kadastrale percelen gemeente Beuningen, sectie H, nummers 1900, 1917, 1744 en 1606 een nieuwe woonwijk te realiseren bestaande uit totaal 50 woningen met bijgebouwen, parkeerplaatsen en groen. Op onderstaande afbeelding is indicatief de situering van de beoogde woonwijk weergegeven.



Afb. 1: Schetsplan beoogde ontwikkeling

Deze ontwikkeling past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kern Beuningen', vastgesteld door de gemeente Beuningen op 3 juni 2013. De planlocatie is gelegen binnen voornoemd bestemmingsplan.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

Het perceel is reeds geheel bestemd als 'Wonen'. In de huidige situatie is de planlocatie echter niet voorzien van bouwvlakken in het bestemmingsplan. Het plangebied (aangeduid op afbeelding 1) heeft een oppervlakte van 18.632 m^2. De geplande ontwikkeling van een woonwijk bestaande uit 50 woningen past in de ruimtelijke structuur van de omgeving welke overwegend bestaat uit de bestemming 'Wonen'. In de nieuwe situatie blijft de huidige bestemming 'Wonen' behouden. Aanvullend zullen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' worden toegevoegd en ter plaatse van de woningen en bijgebouwen worden bouwvlakken en bouwaanduidingen gerealiseerd. Het plangebied is gelegen in een stedelijk gebied op grond van de omgevingsverordening Gelderland, directe omgeving is reeds intensief bebouwd waardoor de beoogde ontwikkeling een realistische planwijziging betreft.

Als onderdeel van de ontwikkeling wordt tevens een planschaderisicoanalyse opgesteld. De opdrachtgever heeft Verschel & Van Dun gevraagd om een planschaderisicoanalyse op te stellen. In deze risicoanalyse worden de mogelijke financiële gevolgen van de planologische wijziging – gelet op het bepaalde in artikel 6.1 Wro – in kaart gebracht. De analyse kan als basis dienen voor het sluiten van een anterieure overeenkomst of planschadeverhaalovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.4a Wet Ruimtelijke ordening (Wro).

3.1 In de analyse betrokken stukken

Bij het opstellen van deze analyse is gebruik gemaakt van de volgende door opdrachtgever en gemeente beschikbaar gestelde informatie:

- Vigerend bestemmingsplan "Kern Beuningen", vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 2013 (www.ruimtelijkeplannen.nl);
- Definitief Schetsplan "Central Park", 24-3-2022
- Kadastrale informatie (www.kadasteronline.nl);
- Luchtfoto's (bron: www.google.com/maps en maps.arcgis.com).
- Mails ontvangen 30 & 31 maart, 11, 15 & 24 november 2022 van Lycens en Inveniam Plan & Gebiedsontwikkeling met beschrijvende informatie m.b.t. beoogde bouw- en nokhoogtes en doorgevoerde planwijzigingen;

3.2 Verantwoording

In dit advies is op basis van de door opdrachtgever en gemeente ter beschikking gestelde informatie een planschaderisicoanalyse opgesteld ten aanzien van de (woon)objecten in de nabije omgeving van het te wijzigen plangebied die mogelijk waardevermindering (planschade) kunnen ondervinden.

Wanneer voor het plangebied een nieuw planologisch regime door de gemeente wordt vastgesteld, en dit vervolgens ook onherroepelijk wordt, dan kan worden geconcludeerd dat ter plaatse in beginsel geen beperkingen voor omliggende bedrijven of winkels ontstaan. De ruimtelijke onderbouwing zal hier gedurende de procedure duidelijkheid in moeten bieden. Exploitatiebelemmering of inkomensschade voor winkels of bedrijven wordt derhalve in deze analyse niet beoordeeld. In het kader van deze planschaderisicoanalyse zullen objecten die in waarde kunnen verminderen niet van binnen worden opgenomen, maar eventueel alleen extern worden getaxeerd. Er kan derhalve uitsluitend globaal worden aangegeven of er voor belanghebbenden sprake is van waardedaling door middel van zogenaamde geveltaxatie.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

Uitgegaan wordt verder van de huidige stand van de jurisprudentie ten aanzien van artikel 6.1 Wro. Met name de jurisprudentie rond het Normaal Maatschappelijk Risico (NMR) is momenteel erg in ontwikkeling. Benadrukt dient te worden dat indien na inwerkingtreding van de planologische maatregel planschadeverzoeken worden ingediend, een onafhankelijke commissie of adviseur, na het horen van belanghebbenden en aansluitend taxatie tot een ander oordeel kan komen zowel wat betreft mogelijke planschade als de hoogte van de planschadevergoeding. Dit heeft o.a. te maken met de dan geldende jurisprudentie en de peildatum (inwerkingtreding schadeveroorzakende maatregel) waarop schade wordt beoordeeld door een planschadecommissie.

Verder kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep ook nog tot een andere uitkomst leiden. De risicoanalyse dient dan ook als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe planologische regime.

Vanwege het vertrouwelijke karakter van het onderzoek zijn bij het opstellen van de analyse belanghebbenden niet benaderd en heeft geen overleg plaatsgevonden met eigenaren van potentiële schadegevoelige eigendommen.

4. Vergelijking planologische regimes

Bij de beoordeling van mogelijke planschade(claims) moet worden nagegaan of sprake is van een planologische verslechtering c.q. nadeliger positie voor belanghebbenden / omwonenden. In deze analyse worden de in het nu geldende bestemmingsplan "Kern Beuningen" opgenomen bebouwings- en gebruiksvoorschriften van het plangebied vergeleken met de nieuwe situatie.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij vergelijking van planologische regimes voor de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering in principe dient te worden uitgegaan van zogenaamde "planmaximalisatie", dat wil zeggen dat bij de schadeanalyse (waaronder bijvoorbeeld privacy- en verkeersbewegingen een rol spelen) dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het oude planologische regime in relatie tot die van het nieuwe planregime. De in het oude plan opgenomen ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden worden niet in de vergelijking betrokken omdat deze een zelfstandige schadegrondslag vormen in de Wet ruimtelijke ordening als hiervan gebruik wordt gemaakt.

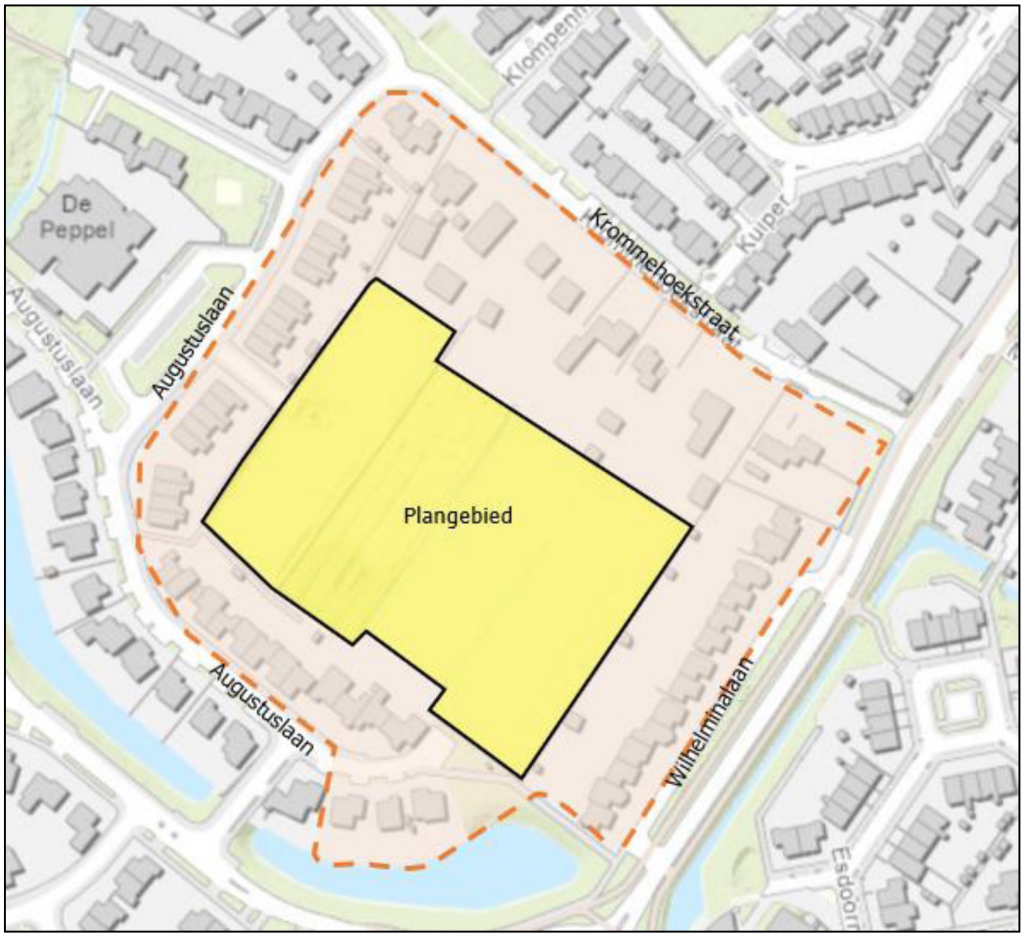
Verder mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijke situaties in de beoordeling geen rol in een planvergelijking spelen. Hiermee wordt bijvoorbeeld gedoeld op feitelijk onbebouwde percelen of de functie van bestaande afschermende beplanting zoals heggen, en hoge bomen die vanwege het seizoensgebonden groenkarakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn in een analyse tenzij deze op het eigen terrein staan en groenblijvend zijn. Groenblijvende beplanting op eigen woonpercelen mag wel bij eventuele taxatie van waardevermindering worden betrokken.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

5. Te beoordelen objecten in de analyse

Op basis van een inventarisatie ter plaatse en aan de hand van de herontwikkeling zijn objecten geïdentificeerd waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, beoordeeld dient te worden of de kans op planschade aanwezig zou kunnen zijn. Dit zijn de planschadegevoelige objecten. Deze objecten zijn alle gelegen aan of nabij de grenzen van het projectgebied. Uitgangspunt voor de bepaling van de planschadegevoelige objecten is of vanuit deze objecten zicht op de nieuwbouw bestaat en/of zij gevolgen kunnen ondervinden van de wijziging in bouwmassa en gebruik. In navolgend overzicht zijn alle objecten op volgorde van adres benoemd:

Straat	**Huisnummer(s)**
Augustuslaan	1 t/m 67 (oneven), 50 t/m 56 (even)
Krommehoekstraat	1 t/m 19 (oneven)
Wilhelminalaan	142 t/m 168 (even)



Afb. 2: in overzicht betrokken objecten gearceerd

Op voorhand kan reeds worden geconcludeerd dat de omliggende objecten aan de Augustuslaan 1 t/m 3 & 7 t/m 43 huurwoningen betreffen. In eigendom van de 'Stichting NL Woningfonds 3' en verhuurd via lokale woningcoöperatie.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

Vanuit de huurwoningen wordt vanuit de voor- en/of achtergevel en eventueel aanwezige tuin uitgekeken op het plangebied. De huurders worden echter niet in hun vermogensrechtelijke positie aangetast omdat zij een huurbetrekking hebben met de verhuurder. Op voorhand kan weliswaar niet worden uitgesloten dat de woningen bij verkoop in waarde zullen dalen. Echter bij eventuele waardering van huurwoningen wordt uitgegaan van de waarde van de huurwoningen in verhuurde staat. In dit geval doet de vraag zich voor of de te generen huurinkomsten door de planologische wijziging negatief worden beïnvloed. Op voorhand wordt de kans dat de huurinkomsten negatief worden beïnvloed op nihil geschat, omdat de huurwaarde afhankelijk is van andere factoren dan de in deze analyse genoemde schadefactoren.

Van naastliggende objecten Krommehoekstraat 11 en 13 is het eigendom van de zelfde personen of aan hem/haar gelieerde persoon, zijnde 1^{e}-graads familie, dan de percelen waarop de woningen worden ontwikkeld. Dit betreffen in beginsel de initiatiefnemers van het plan voornemen. De opdrachtgever wordt door zijn eigendomspositie van de genoemde woningen niet in zijn vermogensrechtelijke positie aangetast omdat hij een vermogensrechtelijk voordeel heeft bij de ontwikkeling van de woningen en het appartementencomplex met bijgebouwen. Op voorhand kan weliswaar niet worden uitgesloten dat de woningen bij verkoop in waarde zullen dalen. Echter gezien de eigendomssituatie wordt er in voorliggende risicoanalyse vanuit gegaan dat opdrachtgever geen planschade zal eisen aangezien deze anderszins verzekerd is.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

6. Geldend bestemmingsplan "Kern Beuningen"

De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Beuningen', vastgesteld op 3 juni 2013 en kent de enkelbestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn blijkens de regels van het bestemmingsplan bestemd voor:

"18.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- *a. wonen;*
- *b. een praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';*
- *c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';*
- *d. zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';*
- *e. een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inachtneming van het bepaalde in lid 18.4.2;*
- *f. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- *g. geluidwerende voorzieningen, met dien verstande dat:*
  - *1. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' uitsluitend een geluidscherm is toegestaan met een minimale hoogte van 9 m;*
- *h. een zend-/ontvangstinstallatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';*

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

18.2 Bouwregels
18.2.1 Situering van bouwwerken
Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

- *a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:*
  - *1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengeschakelde woningen toegestaan;*
  - *2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen toegestaan;*
  - *3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is uitsluitend één vrijstaande woning toegestaan;*
  - *4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;*
- *b. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan met inachtneming van het bepaalde in 18.2.3;*
- *c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan;*
- *d. een parkeergarage is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.*

18.2.2 Maatvoering van hoofdgebouwen
Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- *a. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)';*
- *b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt, in afwijking van het bepaalde onder a, dat de bouwhoogte over een oppervlakte van maximaal 55 m² maximaal 10 m mag bedragen;*

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

c. *ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale dakhelling' mag de dakhelling niet minder, danwel meer, bedragen dan aangegeven;*

18.2.3 Maatvoering van bijbehorende bouwwerken
Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. *het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 %, tot een maximum van 50 m², met dien verstande dat:*
    1. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' een maximale oppervlakte van 130 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;*
b. *de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 3,2 m;*
c. *de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer bedragen dan 0,3 m boven de begane grondbouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 m;*
d. *voor erkers, balkons en entreepartijen aan de voorgevel van het hoofdgebouw geldt het volgende:*
    1. *de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 4 m²;*
    2. *de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 m;*
    3. *de maximale bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 1 m, gerekend vanuit de gevel waaraan gebouwd wordt;*
    4. *voorzover de afmetingen van een bestaande, legaal gebouwde, bouwwerken reeds meer bedraagt geldt de bestaande maatvoering als maximum.*

18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. *de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 1 m;*
b. *de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 2 m;*
c. *de bouwhoogte van de zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' mag niet meer bedragen dan 25 m;*
d. *in afwijking van het bepaalde in sub b geldt dat de bouwhoogte van pergola's niet meer mag bedragen dan 2,75 m."*

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.



Afb. 3: Fragment bestemmingsplan "Kern Beuningen" met contour plangebied

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Binnen het plangebied is geen bouwvlak gelegen, de aanduiding "bijgebouwen" is wel aanwezig op het noordelijk gedeelte aangrenzend gelegen aan de achtertuinen van Augustuslaan 9 t/m 13 en Krommehoekstraat 13. Tevens zijn geen andere aanduidingen van toepassing voor het plangebied.

Van omliggende woningen van het plangebied, variëren de bouwvlakken in maatvoering en toegestane bouwhoogte. Rijtjeswoningen aan westzijde kennen een bouwhoogte van 6 en goothoogte van 3 meter. De twee-aan-een en vrijstaande woningen aan zuid en noordzijde hebben merendeels een maximale bouwhoogte van 10 meter en goothoogte 6 meter. De aaneengebouwde woningen aan oostzijde respectievelijk 7 en 3 meter hoogte.

Binnen het plangebied is de huidige toegestane bouwhoogte 1 meter, zijnde bouwwerken geen gebouw zijnde. Binnen het noordelijk gelegen gedeelde van het plangebied waarop de aanduiding 'Bijgebouwen' is gelegen betreft bouwhoogte maximaal 3,20 meter.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

7. Nieuwe planregime

De geplande ontwikkeling zal planologisch worden verankerd in een nieuw bestemmingsplan. Ten tijde van het tot stand komen van onderhavige planschaderisico analyse is nog geen voorontwerp bestemmingsplan beschikbaar. In het nieuwe bestemmingsplan zal ter plaatse de bestemming 'Wonen' met bouwvlakken toegekend worden voor de realisatie van 50 (levensloopbestendige) woningen, waaronder 10 tweekappers, 2 half vrijstaande woningen, 6 tweekappers, 3 half vrijstaande woningen, 2 vrijstaande woningen, 18 appartementen, 9 rijwoningen. Allen voorzien van bijgebouwen en/of bergingen. Tevens zullen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' worden toegekend voor de inrichting van het openbaar gebied. Als basis voor de nog op te stellen plankaart, verbeelding van het bestemmingsplan dient het definitief schetsplan, zoals weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afb. 4: Schetsplan beoogde ontwikkeling

De regels laten op basis van bovenstaande verbeelding de volgende bouw- en gebruiksmogelijkheden toe:

Bestemming 'Wonen'
"Bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. een praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
d. zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
e. een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inachtneming van het bepaalde in lid 18.4.2;
f. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. geluidwerende voorzieningen, met dien verstande dat:

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

1. *ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' uitsluitend een geluidscherm is toegestaan met een minimale hoogte van 9 m;*

h. *een zend-/ontvangstinstallatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';*

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

Bouwregels
Situering van bouwwerken
Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

a. *hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:*
   1. *ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengeschakelde woningen toegestaan;*
   2. *ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen toegestaan;*
   3. *ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is uitsluitend één vrijstaande woning toegestaan;*
   4. *ter plaatste van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;*
b. *bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan met inachtneming van het bepaalde in 18.2.3;*
c. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan;*
d. *een parkeergarage is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.*

Maatvoering van hoofdgebouwen
Voor hoofdgebouwen geldt dat de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)';

Conform de door ontwikkelaar aangeleverde informatie wordt in het nieuwe planregime, ter plaatse van de bouwvlakken voorzien in een bouwhoogte van 11m hoogte ter plaatse van het appartementengebouw en kennen overige woningen een bouwhoogte van 10m met variërende goothoogte tussen 4,5 en 6 meter.

Maatvoering van bijbehorende bouwwerken
Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. *het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 %, tot een maximum van 50 m².*
b. *de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 3,2 m;*
c. *de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer bedragen dan 0,3 m boven de begane grondbouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 m;*
d. *voor erkers, balkons en entreepartijen aan de voorgevel van het hoofdgebouw geldt het volgende:*
   1. *de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 4 m²;*
   2. *de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 m;*

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

3. *de maximale bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 1 m, gerekend vanuit de gevel waaraan gebouwd wordt;*
4. *voorzover de afmetingen van een bestaande, legaal gebouwde, bouwwerken reeds meer bedraagt geldt de bestaande maatvoering als maximum.*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

e. *de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 1 m;*
f. *de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 2 m;*
g. *de bouwhoogte van de zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' mag niet meer bedragen dan 25 m;*
h. *in afwijking van het bepaalde in sub b geldt dat de bouwhoogte van pergola's niet meer mag bedragen dan 2,75 m."*

Voor de ontwikkeling van een woongebied op de planlocatie is gekozen voor een besloten woonhof met centraal een groot groen middenterrein met ruimte voor biodiversiteit en een waterberging. De afmetingen van gewenste woningen betreffen:

- Aan de noordzijde van het plangebied worden 12 woningen gesitueerd, deze woningen zullen bestaan uit twee-onder-een-kapwoningen, met een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 10 meter.
- Aan de zuidzijde van het plangebied worden 9 rijwoningen gesitueerd met een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 10 meter. De vrijstaande woning aan begin/einde van de rij krijgt een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter.
- Aan de westzijde van het plangebied worden reguliere woningen gesitueerd (tweekappers en geschakeld vrijstaand), met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter.
- Aan de oostzijde van het plangebied wordt een kleinschalig woongebouw met 18 appartementen van circa 70 m^2 gebruiksoppervlak (GBO) gesitueerd. Het woongebouw krijgt een bouwhoogte van 11 meter.
- Ten zuiden van appartementen komt een losstaand pand met bergingen met nokhoogte van 5 meter en goothoogte van 3 meter.

Bestemming 'Groen'
"Bestemmingsomschrijving
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. *groenvoorzieningen;*
b. *kademuren;*
c. *keerwanden;*
d. *kunstwerken;*
e. *langzaamverkeersroutes;*
f. *in- en uitritten;*
g. *nutsvoorzieningen en telecommunicatie;*
h. *parken;*
i. *plantsoenen;*
j. *speelplekken;*
k. *voorzieningen voor de verkeersgeleiding;*
l. *water, waterafvoer en waterbeheer;*
m. *hondenuitlaatplaatsen;*

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

n. een jongerenontmoetingsplek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek';
o. een kinderboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij';
p. geluidwerende voorzieningen, met dien verstande dat:
1. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' uitsluitend een geluidscherm is toegestaan met een minimale hoogte van 9 m;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.
Bouwregels
Situering van bouwwerken
Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:
a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

Maatvoering van gebouwen
Voor gebouwen gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 9 m bedragen;
c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 5 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m."

Bestemming 'Verkeer'
"Bestemmingsomschrijving
De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. fiets- en voetpaden, met dien verstande dat:
1. ter plaatse van de aanduiding 'pad' uitsluitend een voet- en fietspad is toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'pad' geen bouwwerken, hieronder begrepen wachthuisjes voor busdiensten, zijn toegestaan;
b. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
c. kademuren;
d. keerwanden;
e. kunstwerken;
f. oeververbindingen (bruggen);
g. parkeervoorzieningen;
h. verblijfsgebied;
i. verkeersvoorzieningen;
j. waterlopen;
k. wegen, straten en paden;
l. wegverkeer;
m. hondenuitlaatplaatsen;

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

n. een jongerenontmoetingsplek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek';
o. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
p. geluidwerende voorzieningen, met dien verstande dat:
1. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' uitsluitend een geluidscherm is toegestaan met een minimale hoogte van 9 m;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

Bouwregels
Situering van bouwwerken
Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:
a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

Maatvoering van gebouwen
Voor gebouwen gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3,5 m bedragen;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 9 m bedragen;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 5 m;
c. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m."*

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

8. Planschadeanalyse – ruimtelijke effecten

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat er een aantal schadefactoren bestaat die aanleiding kunnen vormen voor een planologische verslechtering met aanspraak op tegemoetkoming in schadevergoeding, te weten:

1. *Ligging c.q. situeringswaarde*
2. *Wijziging verkeerssituatie en parkeren*
3. *Uitzichtbeperking*
4. *Aantasting woongenot/ privacy*
5. *Verminderde dag- en zonlichttoetreding*
6. *Milieuaspecten zoals stank, stof, geluid etc.*

Algemeen

De gronden waarop de planontwikkeling plaatsvindt liggen in de dorpskern van Beuningen en bevatten de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak. In de omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk woonobjecten gevestigd. De ontwikkeling op de planlocatie wordt gezien als een inbreidingslocatie, waardoor de gewenste ontwikkeling planologisch voorzienbaar is. De planontwikkeling past derhalve in ruimtelijke zin goed in zijn omgeving.

Bouwmogelijkheden en uitzicht

In het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van het plangebied conform de bestemming 'Wonen' geen hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken toegestaan, aangezien het plangebied geen bouwvlak heeft. Op de planlocatie mogen volgens het vigerende bestemmingsplan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden geplaatst. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mag voor vrijwel het gehele plangebied niet meer bedragen dan 1 meter. Op het noordwestelijk kleiner gedeelte van de planlocatie is de aanduiding 'bijgebouwen' gelegen. Op dit gedeelte is een bouwhoogte tot 3,20 meter toegestaan.

In de nieuwe situatie worden er meerdere bouwvlakken opgenomen op de planlocatie in het nieuwe bestemmingsplan. Op dit moment mogen er geen woningen worden gebouwd, aangezien er in het bestemmingsplan geen bouwvlakken zijn opgenomen op de betreffende ontwikkelingslocatie. Benodigde bouwvlakken t.b.v. woningen zijn in het nieuwe bestemmingsplan wél opgenomen en ter plaatse mogen woningen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 10 en 11 meter.

Daarnaast worden binnen het gehele plangebied in het nieuwe bestemmingsplan openbare wegen en groenvoorzieningen aangelegd met de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'. Binnen deze bestemmingen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 9 meter worden gerealiseerd.

De toegestane bouwmassa op de planlocatie neemt het nieuwe bestemmingsplan aanzienlijk toe ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan waarin de bouwmogelijkheden voor bouwwerken nihil zijn. In het nieuwe bestemmingsplan wordt het appartementsgebouw van 11 meter en overige woningen tot 10 meter hoogte toegestaan. Dit betreft op het grootste gedeelte van het plangebied een toename van 10 meter. Op het beperkte gedeelte waar reeds bijgebouwen toegestaan zijn betreft het een toename in bouwhoogte van 6,80 meter. Ten opzichte van de oorspronkelijk bouwmogelijkheden betreft dit een significante toename aan bouwmassa. Van invloed op alle direct omliggende objecten, betreft lichte schade.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

Gebruiksmogelijkheden

Op grond van de vigerende bestemming 'Wonen' is reeds een woongebruik toegestaan in de vorm van tuin of erf. Wat in de praktijk betekent dat deze gronden 24/7 aangewend kunnen worden voor een woongebruik met alle bijbehorende kenmerken, zoals spelende kinderen, feest- en partijen, tuinonderhoud en overig gebruik als tuin. Echter door het toevoegen van het relatief grote aantal woningen zal dit gebruik intensiveren waardoor aangrenzende objecten meer overlast kunnen ervaren. Tevens zal door de ontwikkeling van woonwijk met de (centrale) openbare ruimte met de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' ten opzichte van de huidige bestemming 'Wonen' wat doorgaans niet openbaar toegankelijk is veel intensiever gebruik worden gemaakt van planlocatie. Dit resulteert in meer bewegingen van en naar planlocatie en intensiever gebruik van aangrenzende openbare wegen en gronden. Met name vanaf de Augustuslaan zal het gebruik van de in huidige situatie nog doodlopende weggedeeltes sterk toenemen.

Het nieuwe gebruik richt zich op de huisvesting van zowel één- als meerpersoonshuishoudens in 50 nieuw op te richten woonobjecten. Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden kan derhalve worden gesteld dat dit intensiveert ten opzichte van het oorspronkelijke gebruik. In planologisch en ruimtelijk opzicht, ontstaat er daarom een ruimtelijke invloed op het woon- en leefklimaat voor bestaande omliggende woningen ter plaatse. In dit geval op de omliggende woningen die aangrenzend aan de nieuwbouw zijn gelegen in de directe nabijheid van het plangebied. Dit betreffen de woningen Augustuslaan 13 t/m 51 (oneven), 65 en 67, Wilhelminalaan 146 t/m 150 en Krommehoekstraat 13.

Gezien de ligging te midden van een bestaande woonwijk op steenworp van bestaande dorpscentrum en reeds aanwezige diversiteit aan activiteiten is er geen concrete wijziging in gebruik voor overige omwonenden. Rekening is gehouden met de situering van bouwvlakken, de bestaande en nieuwe openbare weg, inclusief groen en parkeergedeelten enerzijds en de ruime achtertuinen anderzijds tussen het plangebied en de woningen. Dit betreffen de woningen Augustuslaan 1 t/m 11 (oneven), 52 t/m 63, Wilhelminalaan 142, 144, 152 t/m 168 (even) en Krommehoekstraat 1 t/m 11 en 15 t/m 19 (oneven). Deze woningen hebben een dusdanige afstand van het plangebied dat zij hierin niet direct worden gehinderd.

Privacy

Bij intensivering van leef- en verblijfsklimaat waarbij privacy en daarmee samenhangend woongenot kunnen worden aangetast, is het de vraag of die intensivering zich manifesteert aan de zijde van aangrenzende woningen én of die intensivering een wezenlijke toename geeft van bijvoorbeeld woonomgevingsgeluiden of inkijk die van invloed zijn op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat.

Vooropgesteld wordt dat het projectgebied behoort tot het centrum dorpse woonmilieu binnen de bebouwde kom van Beuningen, waarbij omliggende woningeigenaren al in meer of mindere mate privacy belemmering hebben te dulden van nabij gelegen (woon)buurpercelen met achtertuinen. In beginsel kan een herontwikkeling met woningbouw zoals wordt beoogd, gezien worden als een inbreidingslocatie, en daarmee als een normale maatschappelijke ontwikkeling (zie uitspraak AbRS 29-10-2014, nr. 201311601/1/A2).

In verhouding tot de voorheen toegestane gebruiksvormen binnen de bestemming 'Wonen' zal de geplande ontwikkeling leiden tot een toename van privacy aantasting voor de omliggende woningen met mogelijke waardevermindering tot gevolg.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

Het nieuwe plan laat oprichting van 50 woningen toe, bestaande uit vrijstaande, tweeonder-een-kap woningen, half vrijstaande woningen, rijwoningen en appartementen met bijbehorende infrastructuur. De omliggende woningen grenzen nagenoeg allemaal met de achterzijde aan het plangebied, waardoor privacy aantasting in achtertuin en op de achtergevel van de woning ontstaat. Hierdoor zal er schade optreden op het onderdeel privacy/woongenot voor de betreffende woningen.

Specifiek treed per adres de volgende schade op:

- *Augustuslaan 11 tot en met 67 (oneven), Wilhelminalaan 146 tot en met 168, Krommehoekstraat 3 tot en met 13:* voornoemde objecten grenzen met hun achtertuin aan de planlocatie. De schade komt tot stand door het langdurig verblijf in de beoogde woningen binnen de nieuwe ontwikkeling op de projectlocatie, door inkijk vanuit de eerste en/of tweede verdieping in zowel de tuin en achtergevel van het schadegevoelig object. De nieuwe ontwikkeling zal ten opzichte van de huidige vigerende bestemming 'wonen' middelmatige schade veroorzaken;
- *Augustuslaan 1 tot en met 9, 54 en 56, Krommehoekstraat 1, 15 tot en met 19, Wilhelminalaan 142 en 144:* voornoemde objecten zijn al geheel ingebouwd door andere bebouwing, waardoor deze objecten niet grenzen aan de planlocatie. Door het planologisch mogelijk maken van de 50 nieuwe woningen en bijbehorende infrastructuur zal een toename plaatsvinden van het omgevingsgeluid. De nieuwe ontwikkeling zal ten opzichte van de huidige vigerende bestemming 'wonen' lichte schade veroorzaken.

Verkeer en situeringswaarde

De verkeersafwikkeling vanuit het plangebied vindt plaats via twee bestaande zijwegen, huidige situatie nog doodlopend, gelegen aan de Augustuslaan. De verkeersaantrekkende werking neemt met de ontwikkeling van de 50 woningen, sterk toe. Geconcludeerd kan worden dat het aantal motorvoertuigen in de Augustuslaan hoger zal zijn dan het oorspronkelijk aantal verkeersbewegingen bij een maximale invulling van de vigerende bestemming 'Wonen'. De aanleg van meerdere (openbare) wegen zoals beoogd is niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan. De voorgenomen planologische wijziging heeft derhalve gevolgen vanuit het oogpunt van verkeer. Alle aangrenzende objecten zullen hierin enige mate van overlast van ondervinden.

Er is sprake van een inbreidingslocatie, reeds voorzien van een woonbestemming. De effecten voor de situeringswaarde van de in de analyse betrokken objecten is derhalve matig. De direct aangrenzende woningen aan de Augustuslaan 25, 27, 50, 52, 54, 56, 61, 63, 65 en 67 kunnen matige schade ondervinden. Laatst genoemde objecten zijn naast en tegenover de toegangswegen van het plan gelegen, waardoor deze objecten meer hinder en overlast zullen ondervinden van passerend verkeer. Ander andere door factoren geluid en licht (binnen schijnen van remlichten en koplampen).

De overige woningen zullen geen schade ondervinden door de toename aan verkeersbewegingen. Een hogere schadefactor wordt bij deze woningen niet verwacht aangezien het verkeer zich verspreidt vanuit de Augustuslaan.

Overige schadefactoren zijn niet in geding.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

9. Overwegingen en taxaties

Om het waardenniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. Wij noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Leveringsdatum	Verkoopprijs in €
Claudiuslaan 42 Beuningen	01-02-2022	€ 262.500,-
Wilhelminalaan 158 Beuningen	22-12-2021	€ 431.500,-

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken, om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname zijn de volgende objecten opgevallen:

Adres	Vraagprijs in €
Augustuslaan 51 Beuningen	€ 375.000,-
Augustuslaan 53 Beuningen	€ 445.000,-
Augustuslaan 12 Beuningen	€ 450.000,- (verkocht)

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs, wij nemen deze objecten enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod.

Augustuslaan 1 t/m 9
De woningen aan de Augustuslaan 1 t/m 9, 6642 AA te Beuningen betreffen levensloopbestendige tussenwoningen. De genoemde woningen zijn gelegen ten noordwesten van het plangebied en zijn met de tuinen georiënteerd tegen bestaande woningen, hierdoor liggen de woningen niet direct tegen het plangebied aan. De woningen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beuningen', vastgesteld op 3 juni 2013 door de gemeente Beuningen. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de woningen zijn bestemd als 'Wonen'.

De woningen aan de Augustuslaan 1 t/m 9 hebben het volgende schadecomponent: 'privacy'. Dit resulteert in een lichte schade.





Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

Augustuslaan 25 en 27

De woningen aan de Augustuslaan 25 en 27, 6642 AA te Beuningen betreffen levensloopbestendige tussenwoningen. De genoemde woningen zijn gelegen ten noordwesten van het plangebied en zijn met de tuinen georiënteerd op de nieuw te realiseren woningen en zijn direct tegen het plangebied aangelegen. De woningen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beuningen'. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de woningen zijn bestemd als 'Wonen'.

De woningen aan de Augustuslaan 25 en 27 hebben de volgende schadecomponenten: 'bouwmogelijkheden en uitzicht', 'gebruiksmogelijkheden', 'privacy' en 'verkeer en situeringswaarde'. Dit resulteert in een ernstige schade.





Augustuslaan 11

De woning aan de Augustuslaan 11, 6642 AA te Beuningen betreft een levensloopbestendige tussenwoningen. De genoemde woning is gelegen ten noordwesten van het plangebied en is met de tuin georiënteerd op de nieuw te realiseren woningen en is direct tegen het plangebied aangelegen. De woning is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beuningen'. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de woning is bestemd als 'Wonen'.

De woning aan de Augustuslaan 11 heeft de volgende schadecomponenten: 'bouwmogelijkheden en uitzicht' en 'privacy'. Dit resulteert in een lichte tot middelmatige schade.





Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

Augustuslaan 13 t/m 23 en 29 t/m 43

De woningen aan de Augustuslaan 13 t/m 23 en 29 t/m 43, 6642 AA te Beuningen betreffen levensloopbestendige tussenwoningen. De genoemde woningen zijn gelegen ten noordwesten van het plangebied en zijn met de tuinen georiënteerd op de nieuw te realiseren woningen en zijn direct tegen het plangebied aangelegen. De woningen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beuningen'. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de woningen zijn bestemd als 'Wonen'.

De woningen aan de Augustuslaan 13 t/m 23 en 29 t/m 43 hebben de volgende schadecomponenten: 'bouwmogelijkheden en uitzicht', 'gebruiksmogelijkheden' en 'privacy'. Dit resulteert in een middelmatige schade.





Augustuslaan 45 t/m 51, oneven

De woningen aan de Augustuslaan 45 t/m 51 (oneven), 6642 AA te Beuningen betreffen twee-onder-een-kapwoningen. De genoemde woningen zijn gelegen ten zuiden van het plangebied en zijn met de tuinen georiënteerd op de nieuw te realiseren woningen en zijn direct tegen het plangebied aangelegen. De woningen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beuningen'. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de woningen zijn bestemd als 'Wonen'.

De woningen aan de Augustuslaan 45 t/m 51 hebben de volgende schadecomponenten: 'bouwmogelijkheden en uitzicht', 'gebruiksmogelijkheden' en 'privacy'. Dit resulteert in een middelmatige schade.





Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

Augustuslaan 53 t/m 59, oneven

De woningen aan de Augustuslaan 53 t/m 59 (oneven), 6642 AA te Beuningen betreffen twee-onder-een-kapwoningen. De genoemde woningen zijn gelegen ten zuiden van het plangebied en zijn met de tuinen georiënteerd op de nieuw te realiseren woningen en zijn direct tegen het plangebied aangelegen. De woningen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beuningen'. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de woningen zijn bestemd als 'Wonen'.

De woningen aan de Augustuslaan 53 t/m 59 hebben de volgende schadecomponenten: 'bouwmogelijkheden en uitzicht' en 'privacy'. Dit resulteert in een lichte tot middelmatige schade





Augustuslaan 61 en 63

De woningen aan de Augustuslaan 61 en 63, 6642 AA te Beuningen betreffen twee-onder-een-kapwoningen. De genoemde woningen zijn gelegen ten zuiden van het plangebied en zijn met de tuinen georiënteerd op de nieuw te realiseren woningen en zijn direct tegen het plangebied aangelegen. De woningen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beuningen'. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de woningen zijn bestemd als 'Wonen'.

De woningen aan de Augustuslaan 61 en 63 hebben de volgende schadecomponenten: 'bouwmogelijkheden en uitzicht', 'privacy' en 'verkeer en situeringswaarde'. Dit resulteert in middelmatige tot ernstige schade.





Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

Augustuslaan 65 en 67

De woningen Augustuslaan 65 en 67, 6642 AA te Beuningen betreffen twee-onder-een-kapwoningen. De genoemde woningen zijn gelegen ten zuiden van het plangebied en zijn met de tuinen georiënteerd op de nieuw te realiseren woningen en zijn direct tegen het plangebied aangelegen. De woningen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beuningen'. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de woningen zijn bestemd als 'Wonen'.

De woningen Augustuslaan 65 en 67 hebben de volgende schadecomponenten: 'bouwmogelijkheden en uitzicht', 'privacy', 'gebruiksmogelijkheden' en 'verkeer en situeringswaarde'. Dit resulteert in ernstige schade.





Augustuslaan 50 en 52

De woningen aan de Augustuslaan 50 en 52, 6642 AA te Beuningen betreffen vrijstaande woningen. De genoemde woningen zijn gelegen ten zuiden van het plangebied en zijn niet direct tegen het plangebied gelegen, maar wel aan de inrit van het plangebied. De woningen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beuningen'. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de woningen zijn bestemd als 'Wonen'.

De woningen aan de Augustuslaan 50 en 52 hebben de volgende schadecomponent: 'verkeer en situeringswaarde'. Dit resulteert in een lichte schade.





Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

Augustuslaan 54 en 56

De woningen aan de Augustuslaan 54 en 56, 6642 AA te Beuningen betreffen vrijstaande woningen. De genoemde woningen zijn gelegen ten zuiden van het plangebied en zijn niet direct tegen het plangebied gelegen, maar wel aan de inrit van het plangebied. De woningen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beuningen'. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de woningen zijn bestemd als 'Wonen'.

De woningen aan de Augustuslaan 54 en 56 hebben de volgende schadecomponenten: 'bouwmogelijkheden en uitzicht', 'privacy' en 'verkeer en situeringswaarde'. Dit resulteert in een lichte tot middelmatige schade.



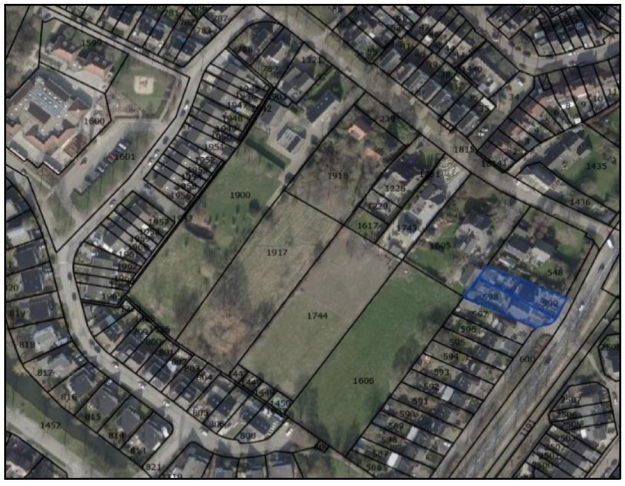


Wilhelminalaan 142 en 144

De woningen aan de Wilhelminalaan 142 en 144, 6642 AZ te Beuningen betreffen twee-onder-een-kapwoningen. De genoemde woningen zijn gelegen ten oosten van het plangebied en zijn met de tuinen georiënteerd tegen bestaande woningen, hierdoor liggen de woningen niet direct tegen het plangebied aan. De woningen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beuningen'. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de woningen zijn bestemd als 'Wonen'.

De woningen aan de Wilhelminalaan 142 en 144 hebben het volgende schadecomponent: 'privacy'. Dit resulteert in een lichte schade.





Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

Wilhelminalaan 146 t/m 150, even

De woningen aan de Wilhelminalaan 146 t/m 150, 6642 AZ te Beuningen betreffen geschakelde woningen. De genoemde woningen zijn gelegen ten oosten van het plangebied en zijn met de tuinen georiënteerd op de nieuw te realiseren woningen en zijn direct tegen het plangebied aangelegen. De woningen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beuningen'. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de woningen zijn bestemd als 'Wonen'.

De woningen aan de Wilhelminalaan 146 t/m 150, hebben de volgende schadecomponenten: 'bouwmogelijkheden en uitzicht', 'gebruiksmogelijkheden' en 'privacy'. Dit resulteert in een middelmatige tot ernstige schade.





Wilhelminalaan 152 t/m 162, even

De woningen aan de Wilhelminalaan 152 t/m 162, 6642 AZ te Beuningen betreffen geschakelde woningen. De genoemde woningen zijn gelegen ten oosten van het plangebied en zijn met de tuinen georiënteerd op de nieuw te realiseren woningen met maximale bouwhoogte van 11 meter en zijn direct tegen het plangebied aangelegen. De woningen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beuningen'. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de woningen zijn bestemd als 'Wonen'.

De woningen aan de Wilhelminalaan 152 t/m 162, hebben de volgende schadecomponenten: 'bouwmogelijkheden en uitzicht' en 'privacy'. Dit resulteert in een middelmatige schade.





Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

Wilhelminalaan 164 t/m 168, even

De woningen aan de Wilhelminalaan 164 t/m 168, 6642 AZ te Beuningen betreffen geschakelde woningen. De genoemde woningen zijn gelegen ten oosten van het plangebied en zijn met de tuinen georiënteerd op de nieuw te realiseren woningen en zijn direct tegen het plangebied aangelegen. De woningen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beuningen'. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de woningen zijn bestemd als 'Wonen'.

De woningen aan de Wilhelminalaan 164 t/m 168, hebben de volgende schadecomponenten: 'bouwmogelijkheden en uitzicht' en 'privacy'. Dit resulteert in een lichte tot middelmatige schade





Krommehoekstraat 1, 15 t/m 19 oneven

De woningen aan de Krommehoekstraat 1, 15 t/m 19 6641 KR te Beuningen betreffen vrijstaande en geschakelde woningen. De genoemde woning is gelegen ten noorden van het plangebied en is met de tuin georiënteerd tegen bestaande woningen, hierdoor ligt de woning niet direct tegen het plangebied aan. De woning is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beuningen'. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de woning is bestemd als 'Wonen'.

De woning aan de Krommehoekstraat 1, 15 t/m 19 heeft de volgende schadecomponent: 'privacy'. Dit resulteert in een lichte schade.





Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.




Krommehoekstraat 3 t/m 11, oneven
De woning aan de Krommehoekstraat 3 t/m 11, oneven 6641 KR te Beuningen betreffen een vrijstaande woningen. De genoemde woningen zijn gelegen ten noorden van het plangebied en zijn met de tuin georiënteerd op de nieuw te realiseren woningen, direct tegen het plangebied aangelegen. De woningen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beuningen'. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de woningen zijn bestemd als 'Wonen'.

De woning aan de Krommehoekstraat 3 t/m 11 heeft de volgende schadecomponenten: 'bouwmogelijkheden en uitzicht' en 'privacy'. Dit resulteert in een middelmatige schade.







Krommehoekstraat 13

De woning aan de Krommehoekstraat 13, 6641 KR te Beuningen betreft een vrijstaande woning. De genoemde woning is gelegen ten noorden van het plangebied en is met de tuin georiënteerd op de nieuw te realiseren woningen en is direct tegen het plangebied aangelegen. De woning is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beuningen'. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de woning is bestemd als 'Wonen'.

De woning aan de Krommehoekstraat 13 heeft de volgende schadecomponenten: 'bouwmogelijkheden en uitzicht', 'gebruiksmogelijkheden' en 'privacy'. Dit resulteert in een middelmatige tot ernstige schade.





Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

10. Normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat in ieder geval 2% van de waarde van een onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade voor rekening van een aanvrager blijft.

In de uitspraak van de Afdeling (AbRS 21-11-2012, nr. 201204333/1/A2, LJN: BY3737) is gesteld dat bij de vraag of de schade geheel (dus meer dan 2%) tot het normaal maatschappelijk risico behoort, alle van belang zijnde omstandigheden van het geval moeten worden beoordeeld. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee een aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in lijn der verwachting 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 (bijvoorbeeld een Structuurvisie) past. Bij een concrete planschadeclaim zal de planschadecommissie het normaal maatschappelijk risico moeten beoordelen.

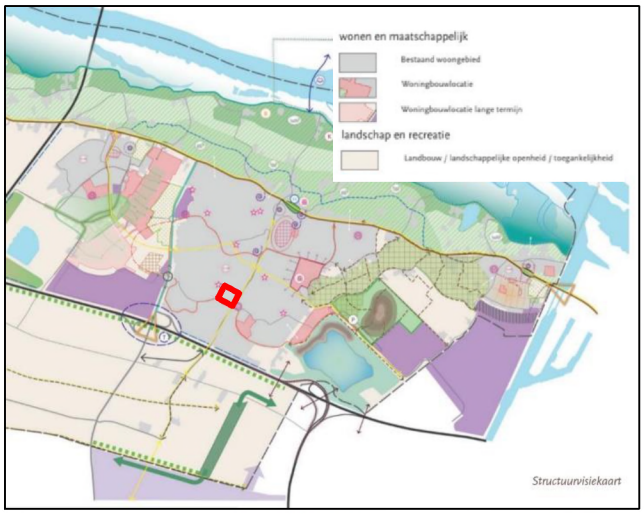
Voor de goede orde dient opgemerkt te worden dat er inmiddels diverse uitspraken van de Afdeling zijn terug te vinden, waarin al dan niet een verhoogd normaal maatschappelijk risico is aangenomen (zie onder meer AbRvS 2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:530; AbRvS 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2071; AbRvS 19 februari 2014,ECLI:NL:RVS:2014:572; AbRvS 9 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1198 en AbRvS 2 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2396) en ABRvS, 14-09-2016, nr. 201507978/1/A2).

De wetgever heeft aangegeven dat de drempel van het normaal maatschappelijk risico tenminste 2% bedraagt. Aan de hand van de hierboven beantwoorde vragen en gelet op recente jurisprudentie kan naar het oordeel van de adviseur in onderhavig geval een hoger normaal maatschappelijk risico worden aangenomen. Hierbij wordt met name verwezen naar een recente uitspraak van 21 juni 2017 van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State (met als kenmerk ECLI:NL:RVS:2017:1653) waarin uitspraak is gedaan over de vraag wanneer in beginsel bij een verzoek om planschade 5% van de geleden schade als normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager moet blijven.

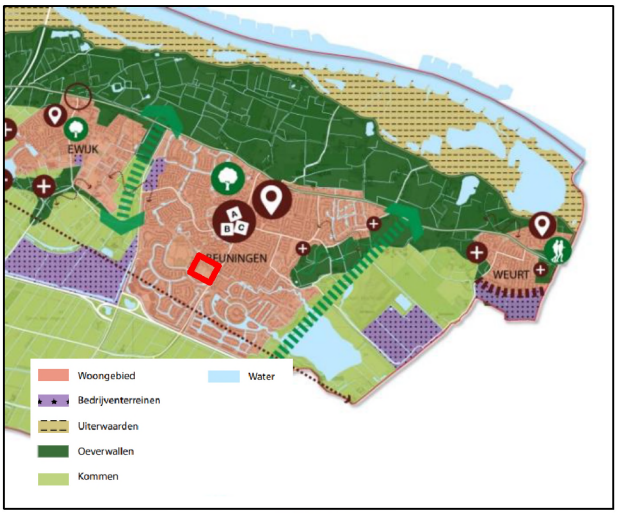
In eerdere rechtspraak is al meermaals geoordeeld dat bij inbreiding van woningen in een bestaande woonkern, deze ontwikkeling in beginsel als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden gezien, die zich voordoet in veel centra van steden en dorpen in Nederland. Zoals reeds gesteld is in casu sprake van inbreiding en daarmee van een normale maatschappelijke ontwikkeling. Daarnaast is door de adviseur geconcludeerd dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag. Hierbij is mede gekeken naar het gemeentebeleid en de structuur van de omgeving. Bij waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, is een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

Planlocatie is in zowel structuurvisie Beuningen 2012 'Groen & Dynamisch' als de in 2021 door gemeente Beuningen gepubliceerde Omgevingsvisie (ontwerp) volledig ingetekend als bestaand woongebied.



2012



2021

In beide visies is beschreven dat binnen de woongebieden de ambitie is om te groeien, nieuwe woningbouw mogelijk te maken. Daarbij geeft gemeente ten alle tijden voorkeur aan inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties. Dit staat woordelijk beschreven in zowel de visie uit 2012 als die in 2021. Daarnaast is in beide visies aangegeven dat ontwikkeling binnen de kernen passend moet zijn bij bestaande omgeving. Het aan moet sluiten op de aanwezige structuur. In onderhavig plan, waarbij de nieuwe wegen een verlengde zijn van reeds aanwezige doodlopende wegen is hiervan sprake. De mogelijkheden worden volledig benut, en daarbij geeft men in het planvoornemen invulling aan de wens van gemeente om groen in de wijk waarin men elkaar kan ontmoeten te stimuleren. De ruimte tussen de nieuwe woningen, het park en de wegen wordt toegankelijk in tegenstelling tot het in huidige situatie afgeschermde gebruik als hobby wei door de diverse eigenaren. De ontwikkeling is een aanvulling op de bestaande structuur van de wijk.

In de beschikbare digitale bestemmingsplannen, zoals vastgesteld in 2001 en 2013, is plangebied voorzien van een woonbestemming. Ruim 20 jaar ligt planologisch gezien al vast dat gronden bestemd zijn voor wonen. Woningbouw op locatie ligt derhalve in de lijn der verwachtingen. Dit betekent dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak in deze categorie gevallen in beginsel tot het normaal maatschappelijke risico van de aanvrager behoort.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

11. Samenvatting

Op basis van het juridisch planvergelijk zoals geanalyseerd, veroorzaakt de planologische wijziging planologisch nadeel voor de omliggende objecten op de onderdelen uitzicht en aantasting woongenot/privacy en verkeer. Hierdoor ontstaat **lichte**, **middelmatige** en **ernstige** schade rekening houdend met afstanden ten opzichte van het plangebied en de reeds toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Toelichting op de zwaarte van de schade:
Uit de noot behorende bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 april 2003, gepubliceerd in Bouwrecht nr. 11 van 11 november 2003 volgt bijgaand overzicht van de categorieën planschade:

Classificatie van de schade	Hoogte van de schade	Oorzaak
Lichte schade	Enkele procenten van de verkeerswaarde van het object (1 – 3%)	Een enkele beperkte schadefactor bijv. bij minder vrij uitzicht of bij niet al te nadrukkelijke aantasting van de privacy in de achtertuin, balkon of woning. De kans dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde zijn koopbereidheid en zijn biedprijs laat beïnvloeden, is geringer dan in het geval dat het gaat om slechts een enkele beperkte schade-factor dan bij cumulatie van schade-factoren dan wel bij een ingrijpende schadefactor.
Middelmatige schade	Meer dan enkele procenten waardevermindering (4 – 6%)	Bij een dergelijke grotere negatieve invloed van een planologische mutatie, bijvoorbeeld door een samengaan van meerdere schadefactoren en door een ingrijpender gevolg van deze schade-factoren, zal de taxatie resulteren in een waardevermindering zoals hiernaast genoemd.
Ernstige schade	Waardevermindering van 7 of 7% en meer	Hiervan is sprake wanneer zich meerdere schadefactoren ingrijpend voordoen dan wel één factor in zeer ingrijpende mate. De toeneming bijvoorbeeld van de geluidsbelasting op een woning met 10 dB(A), al dan niet na een ontheffing van de geluidswaarde, zal in de praktijk worden gewaardeerd als een ernstige schade.
Algemeen	Een schadevergoeding van 10% of meer van de verkeerswaarde komt weinig voor.	

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

12. Waardering planschade

In het navolgende overzicht is een raming opgenomen van de waardedaling van de objecten op basis van de waarde economische verkeer (WEV) op de peildatum waarbij rekening is gehouden met bovenstaande.

Adres	Schade %	Waarde-daling na aftrek 5 % NMR	Marktwaarde o.b.v. geveltaxatie	Te vergoeden schadebedrag
Augustuslaan 1	2%	0%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 3	2%	0%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 5	2%	0%	n.v.t.	€ 0
Augustuslaan 7	2%	0%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 9	2%	0%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 11	5%	0%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 13	6%	1%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 15	6%	1%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 17	6%	1%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 19	6%	1%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 21	6%	1%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 23	6%	1%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 25	7%	2%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 27	7%	2%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 29	6%	1%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 31	6%	1%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 33	6%	1%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 35	6%	1%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 37	6%	1%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 39	6%	1%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 41	6%	1%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 43	6%	1%	n.v.t.*	€ 0
Augustuslaan 45	6%	1%	**€ 425.000,-**	**€ 4.250,-**
Augustuslaan 47	6%	1%	**€ 425.000,-**	**€ 4.250,-**
Augustuslaan 49	6%	1%	**€ 440.000,-**	**€ 4.400,-**
Augustuslaan 50	1%	0%	n.v.t.	€ 0
Augustuslaan 51	6%	1%	**€ 415.000,-**	**€ 4.150,-**
Augustuslaan 52	1%	0%	n.v.t.	€ 0
Augustuslaan 53	5%	0%	n.v.t.	€ 0
Augustuslaan 54	4%	0%	n.v.t.	€ 0
Augustuslaan 55	5%	0%	n.v.t.	€ 0
Augustuslaan 56	4%	0%	n.v.t.	€ 0
Augustuslaan 57	5%	0%	n.v.t.	€ 0

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

Augustuslaan 59	5%	0%	n.v.t.	€ 0
Augustuslaan 61	6%	1%	**€ 395.000,-**	**€ 3.950,-**
Augustuslaan 63	6%	1%	**€ 395.000,-**	**€ 3.950,-**
Augustuslaan 65	7%	2%	**€ 395.000,-**	**€ 7.900,-**
Augustuslaan 67	7%	2%	**€ 415.000,-**	**€ 8.300,-**
Wilhelminalaan 142	2%	0%	n.v.t.	€ 0
Wilhelminalaan 144	2%	0%	n.v.t.	€ 0
Wilhelminalaan 146	6%	1%	**€ 420.000,-**	**€ 4.200,-**
Wilhelminalaan 148	6%	1%	**€ 390.000,-**	**€ 3.900,-**
Wilhelminalaan 150	6%	1%	**€ 390.000,-**	**€ 3.900,-**
Wilhelminalaan 152	5%	0%	n.v.t.	€ 0
Wilhelminalaan 154	5%	0%	n.v.t.	€ 0
Wilhelminalaan 156	5%	0%	n.v.t.	€ 0
Wilhelminalaan 158	5%	0%	n.v.t.	€ 0
Wilhelminalaan 160	5%	0%	n.v.t.	€ 0
Wilhelminalaan 162	5%	0%	n.v.t.	€ 0
Wilhelminalaan 164	4%	0%	n.v.t.	€ 0
Wilhelminalaan 166	4%	0%	n.v.t.	€ 0
Wilhelminalaan 168	4%	0%	n.v.t.	€ 0
Krommehoekstr. 1	2%	0%	n.v.t.	€ 0
Krommehoekstr. 3	5%	0%	n.v.t.	€ 0
Krommehoekstr. 5	5%	0%	n.v.t.	€ 0
Krommehoekstr. 7	5%	0%	n.v.t.	€ 0
Krommehoekstr. 9	5%	0%	n.v.t.	€ 0
Krommehoekstr. 11	5%	0%	**n.v.t.****	€ 0
Krommehoekstr. 13	6%	1%	**n.v.t.****	€ 0
Krommehoekstr. 15	2%	0%	n.v.t.	€ 0
Krommehoekstr. 17	2%	0%	n.v.t.	€ 0
Krommehoekstr. 19	2%	0%	n.v.t.	€ 0

*De huurders van de Augustuslaan 1 t/m 3 en 7 t/m 43, oneven worden niet in hun vermogensrechtelijke positie aangetast. Zij hebben een huurcontract met de verhuurder.

**De objecten Krommehoekstraat 11 en 13 zijn in eigendom bij de initiatiefnemers van onderhavige planontwikkeling. Daardoor is ter plaatse geen sprake van vergoedbare planschade, te meer omdat de initiatiefnemers door de planontwikkeling reeds anderszins tegemoet wordt gekomen in de vergoeding van de schade.

Rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico (NMR) zal, na aftrek van het forfaitaire percentage van 5% van de marktwaarde, voor de omliggende objecten als gevolg van het planologisch inpassen van het planvoorstel in totaal een planschade ontstaan van afgerond **€ 53.150,-.**

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

Deze indicatie is tot stand gekomen aan de hand van de op dit moment beschikbare informatie. Daarom kan niet worden uitgesloten dat een planschadecommissie bij een volledige behandeling van desbetreffende claims en een uitgekristalliseerd planologisch beeld, tot een ander oordeel komt.

Tevens dient bij een verzoek om tegemoetkoming in de schade worden beoordeeld of ter plaatse sprake is van voorzienbaarheid. Het begrip voorzienbaarheid dient te worden onderscheiden van het begrip normaal maatschappelijk risico. Bij het normaal maatschappelijk risico hoort ook een zekere voorzienbaarheid, in die zin dat algemene maatschappelijke ontwikkelingen die tot bestemmingswijzigingen in een later stadium kunnen leiden, zijn te voorzien (in de lijn der verwachtingen liggen, al dan niet gelet op de structuur van de omgeving).

Bij specifieke voorzienbaarheid ligt echter de activiteit aan de zijde van de benadeelde. Zo kan men bijvoorbeeld in het geval dat iemand een perceel koopt, terwijl het (bestemmings)plan dat de voorheen bestaande bouwmogelijkheid beperkt of uitsluit al is vastgesteld, niet stellen dat geen sprake is van schade. Wel is de schade in zo'n geval voorzienbaar: het risico daarvan werd dus kennelijk aanvaard. Deze voorzienbaarheid wordt in de literatuur nader aangeduid met de term "actieve risicoaanvaarding".

Het meest voorkomende geval is dat de belanghebbende een onroerende zaak verwerft op een moment dat rekening moet worden gehouden met een nadelige bestemmingswijziging, bijvoorbeeld doordat een voorbereidingsbesluit is genomen of een ontwerpbestemmingsplan, structuurplan, etc. ter inzage is gelegd. In een dergelijk geval wordt de schade voor rekening van belanghebbende gelaten. Wanneer bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit is genomen moet in beginsel met alle mogelijke planologische ontwikkelingen voor het desbetreffende gebied rekening worden gehouden.

Of in de onderhavige situatie sprake zal zijn van de situatie dat eventuele schade voorzienbaar is, zal bij de beoordeling van eventuele planschadeverzoeken moeten worden getoetst door de planschadebeoordelingscommissie. Ondanks onze conclusies zal een planschadecommissie te zijner tijd de voorzienbaarheid dienen te beoordelen en wordt thans uitgegaan van een zogenaamd worst-case scenario.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

13. Eindconclusie - advies

- De wijziging van het planologische regime waarbij het mogelijk wordt gemaakt om nieuwbouw woonwijk met in totaal 50 woningen te realiseren ter plaatse van Augustuslaan – Krommehoekstraat te Beuningen leidt tot vergoedbare planschade voor de objecten Augustuslaan 45 t/m 51 (oneven), 61 t/m 67 (oneven) en Wilhelminalaan 146 t/m 150 (even).
- De planschade (vergoedbare waardevermindering) wordt op basis van deze analyse geschat op totaal **€ 53.150,-.** (zegge: drieënvijftigduizend honderdvijftig euro) na aftrek van 5% normaal maatschappelijk risico.

Gilze, 28-11-2022



Verschel & Van Dun BV,
ing. D.H. Beekmans
aspirant rentmeester NVR

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.